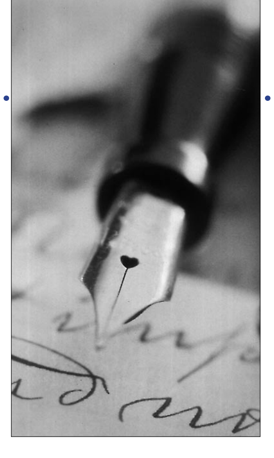


LE BULLETIN DE CHEUVREUX

N° 01 - 2004 (Mars) - 9ème année



L'ÉDITO

Le début d'année est marqué traditionnellement par la Loi de Finances et son chapelet de nouveautés fiscales dont le présent Bulletin se fait l'écho. Force est de constater que bon nombre de dispositions sont sous-tendues par les impérieuses nécessités budgétaires que l'on connaît, habilement masquées derrière des intentions plus louables.

La réforme des plus values immobilières est à cet égard exemplaire de l'exercice auquel se livre Bercy. Voilà un impôt dont le recouvrement était difficile et coûteux, les notaires sont donc promus en agent du fisc chargé de sa collecte … Bien vu !

Déconnecté de la déclaration de revenus un taux unique de 16 % est appliqué, augmenté des prélèvements sociaux, soit au total 26 % ; dans la même logique certaines exonérations sont supprimées, et l'inflation écartée à travers la suppression du coefficient d'érosion monétaire. Nul doute que la recette doit s'en trouver améliorée.

Enfin nos grands argentiers vont bénéficier, pour l'exercice 2004, tant de l'impôt dû au titre de 2004, la réforme étant applicable au 1er janvier, que des plus values déclarées au titre de l'année 2003… Bien pris !

Dans la rubrique des fausses bonnes intentions, la loi du 3 décembre 2001 portant réforme du droit des successions, dans un élan de générosité bien compréhensif a étendu les droits du conjoint survivant notamment en usufruit.

Avantage vite gommé par le relèvement du barème de la valorisation usufruit nu-propriété qui pour une personne entre 61 ans et 70 ans voit doubler la valeur de l'usufruit de 20 à 40 %. Incontestablement cette augmentation générera des droits de succession dont l'usufruitier, faute du pouvoir de disposition, aura le plus grand mal à s'acquitter.

Ronan BOURGES



N° QUAL / 2003 / 20002

Directeur de la publication : Maître Ronan BOURGES
Comité de rédaction : Antoine Allez, Sophie Amiel, Samuel Auger, Raymond-Xavier Bourges, Xavier Boutiron, Yann Bridoux, Nathalie Clément, Thierry Croizé, Catherine Desmonts, Sandra Flouest, Muriel Gamet, Yann Guegan, Marie-Lorraine Henry, Sonia Hermès, Virginie Jacquet, Nathalie Larroze, Marie-Anne Lefloch, Carole Lvovschi, Jean-Pierre Mabru, Marie Maubert, Rémy Nerrière, Séverine Nicque, Julien Pauchet, Michèle Raunet, Frédéric Recq, Fabrice Zamolo, Dominique Richard.

Impression : La Renaissance Lochoise (37601 Loches)
Conception graphique : L.C création
ISSN : N°1764-3015 - Dépot légal : Année 2004

CHEUVREUX : 77, boulevard Malesherbes - 75008 Paris - Tél : (33) 01 44 90 14 14 - Fax : (33) 01 44 90 14 15
Le Bulletin sur internet : http://www.cheuvreux-associes.fr

Du côté de l'Étude

L'actualité de Cheuvreux



■ Jeudi 6 Mai au Pavillon Gabriel, Jean-Philippe Mabru animera une conférence débat sur la Loi DUTREIL et la transmission d'entreprise, organisée sous l'égide de Gestion de Fortune et parrainée par l'ASPEM, en présence de Jacques-Henri BOURDOIS, Yvon GATTAZ et Renaud DUTREIL. Il sera également présent à Prague du 23 au 27 Mai au Congrès annuel de l'International Academy Of Estate and Trust Law.

■ Jean-Philippe Mabru interviendra mardi 11 mai 2004 lors d'une formation EFE sur la transmission de patrimoine. Son intervention portera sur la problématique de la donation et du démembrement : réalité de l'intention libérale et abus de droit. Il interviendra également sur le même thème lors d'une importante table ronde le 24 juin lors d'une formation EFE.

■ Michèle Raunet et Bruno Cheuvreux interviendront le 14 juin prochain au cours d'une formation EFE sur le thème de la construction en volumes.

■ Jean-Philippe Mabru a donné récemment deux interview, l'une est parue dans « Gestion de Fortune » du mois de janvier 2004 sur l'abus de droit et la gestion du patrimoine et la seconde dans le numéro du «Figaro Patrimoine» du 6 février 2004 sur la nouvelle donne en matière de transmission à titre gratuit.

■ Alix d'Ocagne a témoigné dans le numéro du mois de février du Journal des Sociétés sur la démarche Qualité de l'Etude Cheuvreux qui a obtenu la certification ISO version 2000 en avril 2003.



Amortissement «De Robien»

L'article 91 de la loi du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat aménage le régime des charges déductibles des revenus fonciers en ce qui concerne le dispositif en faveur de l'investissement locatif (ex amortissement «BESSON»). Le dispositif est applicable aux ventes intervenues depuis le 3 avril 2003.

Le décret d'application vient d'être publié au Journal Officiel du 21 décembre. Il fixe les modalités d'application de ce nouveau dispositif. Il précise, notamment, les plafonds de loyer mensuel à retenir selon la zone géographique de situation de l'immeuble concerné : 18 euros du mètre carré en zone A ; 12,5 euros du mètre carré en zone B ; 9 euros ailleurs. Comme dans le cadre du dispositif Besson, la notion de surface habitable majorée au plus de huit mètres carrés pour tenir compte des surfaces annexes est maintenue.

Le décret précise également les conditions d'application du dispositif pour l'acquisition de logements anciens : obligation de réhabiliter le bien pour le rendre "décent" au sens de la réglementation en vigueur et de faire établir par un professionnel compétent avant et après les travaux un état descriptif des travaux à entreprendre et les améliorations qui ont été réalisées (voir arrêté d'application).

S'agissant des SCPI, le décret confirme bien que l'associé peut amortir 95 % de sa souscription au capital, les frais de collecte n'étant pas amortissables.

À noter au Journal Officiel :

Les professions juridiques participent à la lutte contre le blanchiment

En vertu de la loi n° 2004-130 du 11 février 2004 réformant le statut de certaines professions judiciaires ou juridiques, la déclaration de soupçon est étendue, notamment, aux avocats, notaires, huissiers et mandataires judiciaires.
Ces professionnels devront désormais déclarées à TRACFIN certaines sommes ou opérations soupçonnées d'être d'origine illicite. Les conditions de cette déclaration sont détaillées par le nouvel article L. 562-2-1 du Code monétaire et financier. Leur vigilance devra s'exercer lorsqu'ils réalisent au nom et pour le compte de leur client toute transaction financière ou immobilière.

Successions : les règles d'évaluation des titres cotés sont assouplies

Pour l'évaluation des valeurs mobilières cotées qui leur sont transmises, les héritiers ont désormais le choix entre le cours moyen au jour de la transmission et le cours moyen des trente jours précédents.
Le capital servant de base à la liquidation et au paiement des droits de mutation à titre gratuit des valeurs mobilières françaises et étrangères de toute nature, admises aux négociations sur un marché réglementé, est déterminé par le cours moyen de bourse, au jour de la transmission.
Cette règle est toujours valable en matière de donation (en pratique, toutefois, l'administration admet le cours de la veille).
Elle l'est aussi en cas de décès, mais dans cette situation les héritiers ont le choix entre ce cours moyen et le cours moyen des trente derniers



jours qui précèdent la transmission. Bénéficient de cette possibilité les successions ouvertes à compter du 1er janvier 2004.
CGI, art. 759, mod. par L. fin. 2004 n° 2003-1311, 30 déc. 2003, art. 18

Sécurité des piscines : le décret d'application est paru

La loi du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines entre en application. Gilles de ROBIEN, ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer rappelle que cette loi a pour objectif de réduire le nombre de noyades dans les piscines privées, en particulier les noyades de jeunes enfants.
Depuis le 1er janvier 2004, les piscines privées nouvellement construites, à usage individuel ou collectif, doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité visant à prévenir les risques de noyade. Le 1er mai 2004, les piscines existantes des habitations données en location saisonnière devront également être pourvues d'un tel dispositif. Le 1er janvier 2006, toutes les autres piscines existantes devront être équipées.
Sont concernées les piscines privées à usage individuel ou collectif (c'est-à-dire les piscines familiales ou réservées à des résidents, les piscines des centres et clubs de vacances, des hôtels, des gîtes ruraux, des campings, etc.) de plein air, dont le bassin est enterré ou semi-enterré. Ne sont donc pas concernées :
- les piscines situées dans un bâtiment
- les piscines posées sur le sol, gonflables ou démontables.
- les «établissements de natation» (piscines visées par la loi du 24 mai 1951), qui font l'objet d'une surveillance par un maître sauveteur.
Le décret d'application de cette loi a été publié au journal officiel du 1er janvier 2004 (décret n° 2003-1389 du 31 décembre 2003 relatif à la sécurité des piscines et modifiant le code de la construction et de l'habitation).

Changement d'affectation des locaux des personnes publiques

L'article 81 de la loi de finances rectificative pour 2003 du 30 décembre 2003 dispose que les dispositions du troisième alinéa (2°) de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles «ne sont pas applicables aux locaux appartenant à une personne publique affectés à un autre usage que l'habitation et dont le produit de la cession donne lieu au versement d'une recette non fiscale au profit du budget de l'Etat».

À NOTER AUX BULLETINS OFFICIELS :

Premières mesures d'application de la loi sur les risques

Une circulaire du 2 octobre 2003 (BO Ministère de l'Environnement n°2003-24) présente les mesures d'application immédiate introduites par la loi du 30 juillet 2003, dans sa partie relative à la prévention des risques technologiques.
La circulaire présente en particulier l'application qui doit être faite des articles 1, 3, 4, et 84 de la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 modifiant le code de l'environnement. Elle donne des précisions sur l'extension du champ d'application des servitudes d'utilité publique ainsi que sur les modifications apportées à l'étude de danger.

Nouveau régime juridique des carrières

La circulaire du 23 juin 1994 relative à la rubrique n° 2510 de la nomenclature des installations classées (rubrique modifiée par le décret n° 2002-680 du 30 avril 2002) est abrogée et remplacée par une nouvelle circulaire du 10 décembre 2003 (à paraître au BO du Ministère de l'Environnement), qui reprend la plupart des définitions de la précédente, mais en diffère sur plusieurs points importants.

Extension du champ d'application des servitudes d'utilité publique indemnisées (circulaire du 21 octobre 2003 - à paraître au BO du Ministère de l'Environnement)

Des indemnités devront être versées par l'exploitant dans les cas d'instauration de servitudes liées à des installations nouvelles sur un site existant ou à des modifications d'installations existantes. En revanche, les contraintes et servitudes de toutes natures existant à la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation ne sauraient être requalifiées en servitudes indemnisables en application de l'article L. 515-8 du Code de l'environnement : elles relèvent du plan de prévention des risques technologiques.

Participation pour voirie et réseaux, mode d'emploi

Une circulaire n° 2004-8 du 5 févr. 2004 (BO Ministère de l'Equipement) apporte les explications techniques plus détaillées destinées à répondre aux questions soulevées au cours des premiers mois d'application de la participation pour voirie et réseaux.

RÉPONSES MINISTÉRIELLES :

Loi Carrez et promesse de vente

Une réponse ministérielle précise que si un acquéreur accepte de signer un acte de vente indiquant une superficie réelle inférieure à celle énoncée dans la promesse de vente, il exprime alors son consentement sur la nouvelle superficie. A défaut, il dispose des voies de recours de droit commun propres à la nature de l'avant contrat signé. Pour éviter les litiges, l'acquéreur peut inclure dans l'avant contrat la mention que la superficie est un élément déterminant de son engagement.
Rép. Min. n°17145 – JOAN Q 28 juillet 2003 – AJDI n°10/2003

Financement des travaux préventifs ou curatifs de lutte contre les termites

Une réponse ministérielle précise les moyens de financer les travaux préventifs ou curatifs de lutte contre les termites :
- subvention de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) ;
- TVA au taux réduit au titre des travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement, et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans ;
- déduction pour la détermination des revenus fonciers imposables à l'impôt sur le revenu des dépenses d'entretien relatives aux diagnostics et travaux de lutte contre les termites supportés par les bailleurs.
Rép. Min. n°19102 – JOAN Q 28 juillet 2003 – AJDI n°10/2003 p.694

Collectivité territoriale et prise de parts dans une SCI

Il ressort de l'application des articles L 2253-1, L 3231-6 et L 4211-1-6 du code général des collectivités territoriales qu'une collectivité territoriale ne peut détenir une participation dans une SCI qu'à la condition d'être autorisée par décret en Conseil d'Etat.
Ainsi pour permettre l'autorisation d'une commune de participer à une société civile, la commune doit adresser au préfet une délibération sollicitant une autorisation délivrée par décret en Conseil d'Etat. Le préfet transmet cette demande au ministère de l'intérieur qui procède à l'instruction du dossier conjointement avec le ministère de l'Economie et des Finances puis le transmet au Conseil d'Etat. L'autorisation n'a pas de caractère automatique. La réponse ministérielle précise à sujet que le Conseil d'Etat cantonne généralement la participation de la commune à 33 % du capital. Concernant le statut et la rémunération du gérant, la réponse rappelle que s'il n'existe pas d'incompatibilité entre la fonction de gérant et de conseiller municipal, il n'en demeure pas moins qu'un tel gérant s'expose à deux types de risque, la prise illégale d'intérêt (art L 432 – 12 du code Pénal) et si le gérant pris en sa qualité de d'élu municipal prend part aux délibérations de la commune portant sur les relations avec la société en cause, il risque d'être «intéressé» à l'affaire au sens de l'article L 2131-11 du code général des collectivités territoriales, et ces délibérations auraient alors un caractère illégal.
Rép. Min. n° 9988 à Mr Jean Marie Aubron (JOAN 2 N°46,17 novembre 2003, p.8845) Bull. Joly –Décembre 2003 n°278

Conclusion d'un marché public - nécessité de deux délibérations - aménagement de la procédure à l'étude

En réponse à l'arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon du 5 décembre 2002 dans laquelle a été jugée irrégulière la signature d'un marché par le maire au motif que la délibération préalable n'avait été passée (cette jurisprudence fait obstacle à la possibilité pour les organes délibérants d'autoriser, par une même délibération en amont, le lancement de la procédure et la signature du contrat), le gouvernement envisage d'aménager les dispositions de l'article L. 2122-21 du Code général des collectivités territoriales, afin de concilier la nécessaire information du conseil municipal et les impératifs d'un achat public rapide et économiquement avantageux pour la collectivité.
RM à J. Mahéas, QE n° 7072, JO Sénat, 28 août 2003, p. 2675.

Résiliation d'une convention d'occupation privative du domaine public - conditions d'indemnisation du titulaire

Lorsque l'administration met fin à une convention d'occupation du domaine public pour motif d'intérêt général, il n'y a alors pas lieu à indemnité en application de l'article A. 26 du Code du domaine de l'Etat. L'occupant domanial peut toutefois prétendre à une indemnité en cas de résiliation anticipée du contrat d'occupation, sauf en cas de violation ou d'inobservation des clauses contractuelles ou d'une révocation du contrat résultant d'une mesure générale.
En l'absence d'un dispositif réglementaire propre, les dispositions de l'article A. 26 du Code du domaine de l'Etat peuvent s'appliquer au domaine public des collectivités locales. Dans ces conditions, l'indemnisation de l'occupant du domaine public des collectivités locales ne paraît possible qu'à la double condition que la construction édifiée ait été agréée par la collectivité gestionnaire et que l'indemnisation ait été expressément prévue dans le titre d'occupation.
RM à D. Jacquat, QE n° 17198, JO AN, 8 septembre 2003, p. 6970.

En projet :

Les sénateurs examinent le projet de loi relatif au divorce

Les sénateurs ont commencé au mois de janvier l'examen du projet de loi relatif au divorce présenté l'été dernier par le ministre de la Justice. Pour mémoire, le texte vise notamment à simplifier les différentes procédures de divorce tout en leur maintenant un caractère judiciaire. A l'actuel divorce pour rupture de la vie commune est substitué le divorce pour altération définitive du lien conjugal, fondé sur le constat par le juge de la cessation de la communauté de vie tant affective que matérielle des époux pendant deux ans. La procédure de divorce par consentement mutuel devrait être allégée et ne comporterait plus qu'une seule audience au lieu de deux. Par ailleurs, la liquidation du régime matrimonial devra être préparée le plus en amont possible, de telle sorte qu'elle puisse être réalisée dans des délais stricts après le prononcé du divorce. En outre, le régime de la prestation compensatoire devrait être révisé afin notamment d'en limiter le versement au décès du débiteur.

Orientations du second projet de loi sur l'initiative économique

Un projet de loi sur la modernisation des entreprises, du commerce et de l'artisanat est en cours d'élaboration. Il devrait compléter la loi du 1er août 2003 pour l'initiative économique.
Les principales orientations de ce projet de loi seront destinées à améliorer le statut de l'entrepreneur et de son conjoint et à favoriser le développement des entreprises et notamment donner aux nouvelles formes d'activités un cadre juridique stable. Les travaux en cours visent également à rechercher les moyens de renforcer la couverture sociale des conjoints de commerçants et d'artisans ainsi que la protection de leur patrimoine et favoriser la reprise et la transmission des entreprises, notamment par le conjoint ou les ayants droit de l'entrepreneur décédé, en améliorant le cadre juridique existant ***(Rép. min., n° 19430 : JOAN Q, 1er déc. 2003, p. 9241).***

Relance de l'accession à la propriété

Le projet de loi «propriété pour tous», visant à relancer l'accession sociale à la propriété, a été présenté en février au conseil des ministres et déposé au Parlement. Il comporte un nouveau dispositif de location-accession bénéficiant d'une TVA allégée à 5,5% et d'une exonération de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) pendant 15 ans, comme le logement social, et sera assorti d'un mécanisme de sécurisation. On trouvera par ailleurs des dispositions favorisant l'acquisition de HLM par les locataires, étant entendu que «les organismes HLM devront utiliser le produit des ventes pour des nouveaux logements locatifs», a indiqué le ministre avant de préciser que «cela ne veut pas dire que l'Etat se désengage».



Réforme de la politique de l'eau : achèvement de la troisième phase de consultation.

Le ministère de l'écologie a présenté les résultats des enquêtes menées auprès du grand public sur la politique de l'eau. Dans le cadre de l'élaboration du projet de loi sur l'eau, plusieurs débats ont eu lieu. Un débat national, puis un débat local ont permis de faire émerger des propositions et des attentes. Le grand public était également convié à faire valoir ses observations sur la politique de l'eau lors d'une troisième phase de consultation. Il ressort de ces études d'opinion que les français considèrent la qualité de l'eau comme étant un sujet majeur de la politique environnementale : il se place en seconde position, devant la gestion des déchets, et derrière l'amélioration de la qualité de l'air. Dans une quatrième phase, un projet de programme d'actions gouvernemental fera l'objet d'une dernière consultation des comités de bassin et du grand public en janvier/février 2004.

Nouveau Code des Marchés Publics

La réforme du code des marchés publics 2004 : pour un achat public plus simple, plus efficace et plus transparent

Le nouveau code des marchés publics est entré en vigueur le 10 janvier 2004. Ce code est le fruit d'une large concertation menée depuis novembre 2002 avec l'ensemble des acteurs de la commande publique. En effet, le système mis en oeuvre lors de la précédente réforme du 7 mars 2001 ne correspondait pas aux souhaits de simplification, de souplesse et d'efficacité des acheteurs publics et ne prenait pas suffisamment en compte les exigences communautaires.

Le nouveau code est accompagné d'une circulaire novatrice baptisée «manuel d'application», qui ne propose pas un commentaire exhaustif article par article du code, mais a pour ambition de répondre aux principales interrogations que pourrait se poser l'acheteur non expérimenté.

Les principales modifications apportées par le nouveau code sont les suivantes :

■ Le mandat est désormais soumis aux obligations de publicité et de mise en concurrence posées par le code des marchés publics.

■ Renforcement des principes fondamentaux de la commande publique :

Le nouvel article 1er rappelle que ces principes (concurrence, publicité, égalité, transparence) s'appliquent à tous les marchés publics quelque soit leur montant.

■ Réorganisation des seuils de mise en concurrence et publicité :

- Marchés inférieurs ou égal à 90 000 euros HT : La publicité doit être adaptée et suffisante. Elle est laissée au libre choix de l'acheteur.
- Marchés de fournitures et services 90 000 à 230 000 euros HT pour les collectivités territoriales (ou 150 000 euros HT de l'Etat) et les Marchés de travaux entre 90 000 et 5 900 000 euros HT : publicité obligatoire dans le BOAMP ou dans un journal d'annonces légales. Une publicité complémentaire peut être prévue.
- Marchés au-dessus de ces seuils : publicité obligatoire dans le BOAMP et dans le Journal officiel de l'Union Européenne (JOUE).

■ Réorganisation des seuils de mise en concurrence et procédures de passation des marchés :

- Le principe reste la procédure d'appel d'offres (article 26). La négociation de gré à gré n'existe plus.
- Marchés de fournitures et services inférieurs à 230 000 euros HT pour les collectivités territoriales (ou 150 000 euros HT de l'Etat) et les Marchés de travaux inférieurs à 5 900 000 euros HT : marchés passés selon une procédure «adaptée», sous la responsabilité de l'acheteur. Cette procédure remplace la procédure de marchés sans formalités préalables.
- Marchés au-dessus de ces seuils : Marchés dits «formalisés» en principe soumis à la procédure d'appel d'offres, sauf dans certains cas prévus par le code s'ils remplissent les conditions requises (notamment le marché négocié, la procédure allégée, la procédure de dialogue compétitif, le concours...)
- Marchés de fournitures et de services supérieurs à 230 000 euros HT et marchés de travaux supérieurs à 5 900 000 euros : la procédure est impérativement l'appel d'offres européen avec publicité au moins dans le BOAMP ou le JOUE.

■ Redéfinition du rôle de la personne responsable du marché.

■ Redéfinition des prestations homogènes et de la notion d'ouvrage ou d'opérations selon l'article 27.

■ Redéfinition des critères de sélection et possibilité de choix du moins-disant : le critère des «performances en matière de protection de l'environnement» est reconnu et l'administration peut retenir un candidat sur la base du critère unique du prix.

S'agissant des textes accompagnant ce nouveau code, seul un décret portant sur l'organisation de contrôle des marchés devrait être prochainement pris. En revanche, une réforme de ce texte est déjà prévue à horizon d'un an afin d'y intégrer les éléments novateurs contenus dans la prochaine directive (et notamment la notion de pouvoir adjudicateur, jugée à ce jour pas assez maîtrisée par les acheteurs publics pour être intégré directement dans le nouveau code).

La Commission européenne poursuit néanmoins dès à présent la France devant la Cour de Justice des Communautés européennes (CJCE) pour «non conformité» du nouveau code sur les marchés publics avec les directives européennes. Trois articles sont visés, et notamment l'article 30, soumettant certains marchés de services à des procédures allégées (services juridiques, sociaux et sanitaires, récréatifs, culturels et sportifs, d'éducation ainsi que de qualification et d'insertion professionnelles).

Texte du code : Décret n° 2004-15, 7 janv. 2004 : JO, 8 janv. et Circ. 7 janv. : JO, 8 janv.



LES MUTATIONS A TITRE GRATUIT : LA NOUVELLE DONNE

Deux importantes lois datées toutes les deux du 1er août 2003 (loi n°2003-706 de sécurité financière et loi n°2003-721 pour l'initiative économique dite « loi Dutreil ») sont venues réformer le droit des sociétés en profondeur. Nous avions signalé leur parution dans le dernier Bulletin. Il nous semble utile aujourd'hui de vous décrire d'une manière plus détaillée les principales dispositions de ces deux lois.

LES MODIFICATIONS APPORTÉES EN MATIÈRE DE DÉMEMBREMENT ET DE DROITS DE DONATION PAR LA LOI DE FINANCES 2004

■ La nouvelle évaluation de l'usufruit viager et de la nue-propriété

Jusqu'à présent, le barème fiscal pour l'évaluation de l'usufruit et de la nue-propriété était fixé par l'article 762 du CGI et ne jouait que pour les mutations à titre gratuit. Son entrée en vigueur datait de 1901, date à laquelle l'espérance de vie des hommes s'élevait à 46 ans et celle des femmes à 49 ans.

A maintes reprises réclamée par tous, une modification a enfin vu le jour au sein de la loi de finances pour 2004. Son entrée en vigueur est intervenue à compter du 1er janvier 2004.

1) Le premier changement notable est l'extension du champ d'application de ce barème à l'ensemble des droits d'enregistrement. L'évaluation des droits démembrés concerne maintenant tant les droits de mutation à titre gratuit, que les droits de mutation à titre onéreux.

2) Le barème de l'ancien article 762 du CGI se trouve entièrement modifié. Il se situe dorénavant au sein de l'article 669 du CGI, l'ancien article 762 étant abrogé. Trois types de modifications y ont été apportés à savoir la modification des tranches d'âge existantes, la revalorisation de la valeur de l'usufruit et la création de tranches supplémentaires. Il se compose de la manière suivante :

AGE DE L'USUFRUITIER	VALEUR DE L'USUFRUIT	VALEUR DE LA NUE-PROPRIETE
Moins de 21 ans révolus	90%	10%
Entre 21 ans révolus et 31 ans	80%	20%
Entre 31 ans révolus et 41 ans	70%	30%
Entre 41 ans révolus et 51 ans	60%	40%
Entre 51 ans révolus et 61 ans	50%	50%
Entre 61 ans révolus et 71 ans	40%	60%
Entre 71 ans révolus et 81 ans	30%	70%
Entre 81 ans révolus et 91 ans	20%	80%
Plus de 91 ans révolus	10%	90%

3) En matière d'usufruits successifs et d'usufruits éventuels, le nouvel article 669 du CGI reprend la disposition aux termes de laquelle il n'est tenu compte, pour la fixation de la nue-propriété, que des usufruits ouverts au jour de la mutation de cette nue-propriété.

Notons aussi que la valeur des droits d'habitation et d'usage s'élève, comme auparavant, à 60% de la valeur de l'usufruit déterminée conformément au nouveau barème de l'article 669 du CGI.
Rappelons que la valeur de l'usufruit à durée fixe a été modifiée par la loi de finances rectificative pour 2003. Elle est maintenant évaluée à 23% de la valeur de la propriété entière par période de 10 ans, sans fraction et sans égard à l'âge de l'usufruitier.

■ Les nouvelles réductions de droits d'enregistrement applicables aux donations

Deux mesures mises en place par la loi de finances pour 2004 visent pour l'une la diminution des taux de réduction des droits en cas de donation de la nue-propriété et pour l'autre une nouvelle réduction pour les donations en pleine propriété ou en usufruit.

1) Les donations en nue-propriété bénéficient d'une réduction de 35% lorsque le donateur est âgé de moins de 65 ans et de 10% lorsque le donateur est âgé de 65 ans révolus et de moins de 75 ans (article 790-I CGI).

Ces réductions s'appliquent à concurrence de la fraction de la valeur des biens transmis représentative directement ou indirectement de la nue-propriété des biens.

2) Aux termes du nouvel article 790-II du CGI, les autres donations (en pleine propriété ou en usufruit) bénéficient d'une réduction de 50% lorsque le donateur est âgé de moins de 65 ans et de 30% lorsqu'il est âgé de 65 ans révolus et de moins de 75 ans.

Toutefois, afin de favoriser la transmission anticipée du patrimoine en pleine propriété, une mesure temporaire fixe le taux de réduction des droits de donations prévu à l'article 790 du CGI à 50 %, quel que soit l'âge du donateur, pour les donations consenties entre le 25 septembre 2003 et le 30 juin 2005 (article 17 de la loi de finance pour 2004).

EN BREF :

AGE DU DONATEUR	DONATION EN NUE PRORPRIETE	DONATION EN PLEINE PROPRIETE	AUTRES DONATIONS
Moins de 65 ans	Réduction de droits de 35%	- entre le 25 septembre 2003 et le 30 juin 2005, - quel que soit l'âge du donateur, - réduction de droits de 50%	Réduction de droits de 50%
65 ans révolus et moins de 75 ans	Réduction de droits de 10%		Réduction de droits de 30%
Plus de 75 ans révolus	0%		0%

■ L'impact pratique de ces nouveaux dispositifs

- Fiscalement, les transmissions d'usufruit deviennent plus lourdes à supporter pour le contribuable. Sont ici visées aussi bien les cessions d'usufruit que les renonciations à usufruit. De la même manière, le conjoint survivant, qui en présence d'enfants communs du couple optera pour la totalité de la succession en usufruit voit accroître ses droits de succession. Les mêmes conséquences peuvent encore se retrouver suite à certaines dispositions testamentaires ou encore après le jeu d'une donation entre époux.

Pour répondre à ces premières critiques relatives au conjoint survivant, un amendement a été adopté prévoyant que les actes portant changement de régime matrimonial, passé entre le 1er janvier et le 31 décembre 2005 en vue de l'adoption d'un régime communautaire ne donnent lieu à aucune perception au profit du Trésor. Les époux qui souhaitent par exemple substituer un régime de communauté universelle à leur régime de séparation de biens pourront le faire sans être taxés (article 1133 bis du CGI).

Pour illustrer nos propos, nous prendrons l'exemple d'un donateur âgé de 74 ans qui a donné en avril 2003 la nue-propriété d'un bien valant 1000. L'ancien barème fixait à l'époque la valeur de la nue-propriété à 9/10 (à savoir pour notre bien à 900). En février 2004, il renonce à son usufruit. Au jour d'aujourd'hui, la valeur de l'usufruit est égale à 3/10 (à savoir 300), au lieu de 1/10 en 2003 (à savoir 100). En conséquence, les droits sont calculés sur 1200 au lieu de 1000.

- L'impact du nouveau barème est aussi important en matière de plus-values imposables. Aucune mesure ne semble avoir été mise en place concernant des opérations pouvant tomber sous le coup des deux barèmes. Nous visons aussi bien les cessions sur des droits démembrés isolés que sur des biens en pleine propriété dont l'usufruit et la nue-propriété avaient été acquises isolément. Prenons l'exemple d'un usufruit acquis antérieurement au 1er janvier 2004 et cédé après cette date. Pour le calcul de la plus-value, faut-il appliquer l'ancien barème de l'article 762 du CGI au prix d'acquisition et le nouveau barème au prix de cession ? Si tel doit être le cas, nous nous apercevons rapidement que ce calcul fait apparaître une plus-value «fictive». Un réel décalage de calcul des droits doit attirer notre attention. L'usufruitier doté d'une valorisation plus importante de ses droits se trouve en conséquence redevable d'un impôt plus important que le nu-propriétaire. Alors quelle solution adopter, opter pour l'application du nouveau barème pour le prix de cession et d'acquisition ou poursuivre l'application de l'ancien dans ce genre d'hypothèse ?

- Nous avons vu précédemment que la réforme abaissait les réductions de droits des donations en nue-propriété. Ce qui est donné d'une main aux contribuables est repris de l'autre diront certains. C'est oublier la faveur qui est aujourd'hui accordée aux transmissions d'entreprise (entreprises individuelles, parts ou actions de sociétés côtées ou non). En effet, rappelons pour mémoire qu'au regard de la loi Dutreil (loi n°2003-721 du 1er août 2003 pour l'initiative économique), les droits sociaux donnés en pleine propriété sont exonérés de moitié de leur valeur si les donataires prennent l'engagement de les conserver dans les conditions prévues à l'article 787 B du CGI. En ajoutant à cela la réduction de droits de 50% si le donateur a moins de 65 ans (pas de limite d'âge jusqu'au 30 juin 2005), le montant des droits d'enregistrement devient particulièrement faible (le plus souvent inférieur à 10%).

Marie-Lorraine HENRY  ***Jean-Philippe MABRU***

- CHEUVREUX INFO -



Pour obtenir la copie d'un texte réglementaire ou d'une jurisprudence mentionnés dans le Bulletin
Rémy NERRIERE - Tél : 01 44 90 14 33
r.nerriere@cheuvreux-associes.fr

Logements : la TVA réduite enfin prolongée

Les ministres européens des Finances ont formellement adopté, le 10 février, la prorogation pour deux ans des taux de TVA réduits sur certaines activités à haute intensité de main d'œuvre, dont les travaux dans les logements.
Neuf pays avaient demandé à appliquer cette mesure au 1er janvier 2000, dont 6 pour les travaux de rénovation des logements privés : France, Belgique, Espagne, Italie, Pays-Bas et Portugal. Ces 6 pays pourront continuer, s'ils le souhaitent, à appliquer des taux réduits de TVA à certaines catégories de services. Mais ce régime dérogatoire, initié le 1er janvier 2000, cessera fin 2005.
Il s'agit d'un sursis de deux ans.

Nouvelles directives marchés publics

Adoptées définitivement début février, les nouvelles directives européennes portant coordination des procédures de passation des marchés publics vont être publiées au Journal Officiel de l'Union Européenne dès que les textes seront finalisés dans toutes les versions linguistiques. A compter de cette date, les Etats Membres devront les transposer en droit interne dans un délai de 21 mois.

Le Parlement se prépare à l'élargissement

Le Parlement Européen se réorganise en prévision du prochain élargissement en modifiant le nombre (qui passe de 17 à 20), les compétences et les attributions de ses commissions. Cette décision entrera en vigueur avec la 1ère cession de la prochaine législature

Habitats naturels : nouveaux sites de montagne protégés

Dans le cadre de la mise en œuvre du réseau Natura 2000, la Commission a adopté le 14 janvier 2004 une liste de 959 sites naturels de régions montagneuses qui feront l'objet d'une protection renforcée. Ces sites sont situés dans les Alpes, les Pyrénées, les Apennins et dans les montagnes de Fennoscandie. Seront protégées certaines espèces animales et végétales listées et notamment les prairies de fauche de montage, en tant qu'habitat menacé. La commission a publié un rapport sur la mise en œuvre de la directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et la flore sauvage, dite Directive Habitat.

PPP : nouveau traitement statistique dans les comptes nationaux

Eurostat, l'Office Statistique des Communautés Européennes, modifie le traitement comptable dans les comptes nationaux des contrats souscris par des unités publiques dans le cadre de partenariats avec des unités privées.
La décision précise l'impact sur le déficit/excédent public de la dette publique. Eurostat recommande que les actifs liés à un partenariat public-privé soient classés comme actifs non publics et ne soient pas enregistrés dans le bilan des administrations publiques, si les deux conditions suivantes sont réunies :
- le partenaire privé supporte le risques de construction
- et le partenaire privé supporte au moins l'un des deux risques suivants : celui de la disponibilité ou celui lié à la demande.
Si le risque de construction est supporté par l'Etat, ou si le partenaire privé supporte seulement le risque de construction et aucun autre risque, les actifs sont classés comme actifs publics.
Ceci a des conséquences importantes sur les finances publiques, tant du point de vue du déficit que de la dette. Les dépenses initiales en capital, relatives aux actifs, seront enregistrées comme formation de capital fixe des administrations publiques, avec un impact négatif sur le déficit/excédent public. En contrepartie de cette dépense de l'Etat, la dette publique augmentera sous la forme d'un «prêt imputé» au partenaire. Les paiements réguliers de l'Etat au partenaire auront un impact sur le déficit/excédent public pour ce qui est de la partie relative aux achats de services et à l'intérêt imputé.

PAYS PAR PAYS



ALLEMAGNE

Immobilier : la Cour des Finances au secours des propriétaires
La Cour Fédérale des Finances de Munich conteste une mesure du gouvernement berlinois contre les propriétaires d'immeubles, qui exempte les ventes d'immeubles de l'impôt sur la plus-value si la vente a lieu plus de 10 ans après l'acquisition. Auparavant, ce délai était de 2 ans. Le changement était intervenu en 1999.
La Cour a décidé de faire vérifier la loi controversée par la Cour Constitutionnelle et il est très probable que celle-ci l'annulera, car la loi a un effet rétroactif.

Controverse sur la réforme du droit des appels d'offres
Les professionnels du BTP désapprouvent les projets de réforme de la législation en matière d'appels d'offres publics.
Ils récusent notamment l'intention du Ministre de l'Economie, d'abolir le système paritaire à la base des fameuses VOB, régime des appels d'offres, au nom d'une simplification administrative et de le remplacer par un décret ministériel.

Premier PPP pour des écoles
Pour la première fois, une municipalité allemande a conclu un projet de partenariat public privé (PPP) pour les bâtiments scolaires. Sur le plan fiscal, le PPP permettra une économie de 15%.



PAYS PAR PAYS



BELGIQUE

Bureaux à Bruxelles : primauté des investisseurs étrangers

En 2003, quelques 2 milliards d'euros ont été investis dans l'immobilier de bureaux en région bruxelloise et en périphérie. Pour la première fois, les investisseurs étrangers se sont montrés les plus actifs s'attribuant 55% du total, contre 45% pour les belges .

Les Allemands arrivent en première position (41%), suivis des Néerlandais, des français, des irlandais et des représentants du Moyen-orient. Bruxelles arrive aujourd'hui en tête du trio de choix des investissements, aux cotés de Londres et Paris.

Les nouvelles règles d'urbanisme

Le Parlement bruxellois a voté le dernier volet de la réforme du droit de l'urbanisme. Cet important travail législatif refond en profondeur de nombreuses dispositions du droit de l'urbanisme bruxellois, une dernière étape avant la mise en place du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (le Cobat).



FRANCE

Bâtiment : les perspectives d'activité s'améliorent

Les professionnels du bâtiment estiment que les perspectives d'activité de leurs entreprises vont s'améliorer au cours des trois prochains mois, selon une enquête de l'Insee sur le secteur réalisée en janvier 2004. Les entrepreneurs anticipent également un regain d'activité du secteur au cours des prochains mois.

Déchets : la France en défaut

La Commission européenne a décidé de saisir la Cour de Justice des Communautés Européennes à l'encontre de la France en raison des lacunes dans les mesures françaises d'application et de la directive cadre sur les déchets ; et notamment les déchets de construction et de démolition inertes, qui ne figurent pas dans la législation française bien que visés par la directive.

La Commission a également saisi la Cour Européenne à l'encontre de la France pour ne pas avoir adopté certaines mesures concernant l'élimination sans danger des huiles usagées.

Logements : 2004 sera une année entre parenthèses

C'est que qu'estime la FNAIM en indiquant que la conjoncture est plus incertaine. Outre les interrogations sur les taux d'intérêt, l'indicateur synthétique de solvabilité de la demande se dégrade. Il est presque retombé au niveau atteint en 1996.

2003 a pourtant été une année excellente puisque les prix ont progressé encore plus vite, de 14,2%, dans un contexte de très faible recul des transactions sur l'année (-2,1%). Depuis 5 ans, la hausse des prix a été de 59,2% au total.



GRANDE-BRETAGNE

Logement : le marché pâtit du niveau des prix

La Banque d'Angleterre vient de relever son taux de base d'un quart de point. La hausse des prix a été de 16% en 2003. Le prix moyen d'un logement en Grande-Bretagne est désormais de 211.500 euros.

Mais compte tenu d'un prix d'entrée sur le marché de 145.000 euros, il y a eu en 2003 une pénurie de primo-accédants. Représentant en moyenne 40 à 50% du marché, leur pourcentage est redescendu à 29% en 2003, ce qui pourrait engendrer une stagnation.



PORTUGAL

Le BTP dans une mauvaise passe

Le reprise de l'activité semble incertaine.Les permis de construire délivrés pour les habitations neuves sont en diminution (7,4%) et l'obtention de permis pour les réhabilitations requiert des délais de plus en plus longs. Pour ce qui est des ouvrages publics, la baisse se maintient à –30%.

Les grandes entreprise profitent d'une certaine diminution de la concurrence et entrevoient une amélioration de leurs activités dans les trois prochains mois. Les PME par contre sous-traitent davantage et diminuent leur participation aux appels d'offres, faute d'être compétitives.



POLOGNE

2003 : un bon cru pour le logement

L'immobilier polonais a battu en 2003 tous les records depuis la chute du communisme, avec 164.000 nouveaux logements. Ce résultat est avant tout dû aux particuliers, qui ont enregistré à eux seuls une croissance de 124% par rapport à 2002. Les promoteurs immobiliers ont annoncé une croissance de 16% avec 25.000 logements.

Remarque : Une des raisons en est la nouvelle loi sur le bâtiment, imposant d'importantes pénalités pour les constructions sauvages, ce qui a conduit un nombre considérable de propriétaires à déclarer des maisons ou des appartements construits depuis longtemps. En outre, les avantages fiscaux incitant à faire traîner les chantiers ont disparu.



RUSSIE

Immobilier : Moscou va monter jusqu'en 2007

La hausse des prix de l'immobilier, très forte en Russie depuis deux ans, continuera encore pendant encore deux ou trois ans. Le prix moyen des logements en Russie a augmenté de 25% en 2003. En comptant sur une croissance de la surface habitable de l'ordre de 10% par an, les prix monteront encore pendant deux ou trois ans avant de se stabiliser.

L'ACTUALITE DE LA LOI DE FINANCES POUR 2004

Certaines dispositions de la loi de finances pour 2004 confirment la baisse annoncée de la pression fiscale ainsi qu'une volonté de simplification. D'autres dispositions présentent des innovations intéressantes.

■ Barème applicable aux revenus de 2003

Les taux du barème applicable aux revenus de l'année 2003 sont en baisse de 3 %, ce qui porte le taux maximum à 48,09 % au lieu de 49,58 % pour les revenus de l'année 2002.

■ Crédit d'impôt pour dépenses de gros équipements et assimilés

Le crédit d'impôt pour dépenses de gros équipements afférentes à l'habitation principale est reconduit et étendu pour les dépenses payées entre le 1er janvier 2004 et le 31 décembre 2005. Ce crédit d'impôt s'applique à un taux de 15 % ou 25 % selon la nature des dépenses ; il est plafonné.

■ Application du régime micro-foncier à certains détenteurs de parts de société de personnes

Le champ d'application du régime micro-foncier est étendu, à compter de l'imposition des revenus de l'année 2003, aux personnes physiques qui détiennent des parts de société qui donnent en location des immeubles nus dès lors que :

- la société n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés et ne possède pas d'immeubles pour lesquels elle bénéficie d'un régime fiscal particulier ;
- l'associé est, par ailleurs, propriétaire d'immeubles qu'il donne en location nue.

■ Travaux portant sur les locaux d'habitation et services d'aide à la personne

Le dispositif permettant de soumettre au taux réduit de TVA (5,5%) les travaux réalisés dans les logements et les services d'aide à la personne devrait être pérennisé sous réserve d'une autorisation au niveau communautaire qui devrait intervenir prochainement. Le taux réduit devrait être prorogé, en tout état de cause, jusqu'au 31 décembre 2005.

■ Restauration

Le chef du gouvernement a annoncé le 10 février 2004 un plan de baisse des charges sociales dans la restauration dans l'attente d'une directive communautaire permettant de soumettre les services de restauration au taux réduit de TVA à 5,5 %.

■ Créance de report en arrière des déficits : remboursement anticipé en cas de redressement ou de liquidation judiciaire

Selon le dispositif actuel, la créance de report en arrière des déficits peut être utilisée pour le règlement de l'impôt sur les sociétés dû au titre des exercices clos au cours des cinq années suivant celle au cours de laquelle l'exercice déficitaire a été clos. Au terme de ce délai de cinq ans, la créance qui n'a pas été utilisée pour acquitter l'impôt sur les sociétés est remboursée à l'entreprise. Aucune réduction de ce délai n'est prévue en faveur des entreprises en redressement ou en liquidation judiciaire et les entreprises risquent de perdre la possibilité d'obtenir le remboursement de leur créance de «carry back».

Désormais, les entreprises ayant fait l'objet d'un redressement ou d'une liquidation judiciaires peuvent demander, à compter de la date du jugement d'ouverture des procédures, le remboursement de leur créance de «carry back» non utilisée née à compter du 1er janvier 2004 ou existant à cette date. Ce remboursement est effectué sous déduction d'un intérêt appliqué à la créance restant à imputer.

■ Régime de l'intégration fiscale

L'option pour le régime de groupe peut désormais être exercée jusqu'à l'expiration du délai de dépôt de la déclaration de résultat de l'exercice précédant celui au titre duquel le régime s'applique. Par exemple, si une société est soumise à l'impôt sur les sociétés et clôture son exercice au 31 décembre 2003, elle peut décider de former en 2004 un groupe fiscal et peut notifier son option, en principe, au plus tard le 31 mars 2004. L'option prendra effet à compter du 1er janvier 2004.

En outre, les modalités de changement de dates de clôture des exercices pour les sociétés d'un groupe intégré sont assouplies.

■ Report illimité des déficits des entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés - Suppression du régime des amortissements réputés différés («ARD»)

Le droit au report illimité en avant des déficits, actuellement réservé aux amortissements réputés différés en période déficitaire (« ARD »), est étendu à l'ensemble des déficits constatés par les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés.

Corrélativement, le régime des amortissements réputés différés est supprimé pour l'ensemble des entreprises, qu'elles soient soumises à l'impôt sur les sociétés ou qu'elles relèvent de l'impôt sur le revenu. Pour ces dernières, la loi de finances rectificative pour 2003 prévoit de porter de cinq à six ans le délai de report du déficit sur le revenu global.

Ces dispositions s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2004. Le droit au report illimité des déficits s'applique également aux déficits restant à reporter à la clôture de l'exercice précédant le premier exercice ouvert à compter du 1er janvier 2004.

■ Mécénat

Les dons effectués au cours des exercices ouverts à compter du 1er janvier



2003, au profit des organismes de financement des entreprises, ouvrent droit à la réduction d'impôt accordée au titre du mécénat d'entreprise.

■ Crédit d'impôt famille

Les entreprises imposées d'après leur bénéfice réel peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt famille pour certaines dépenses engagées à compter du 1er janvier 2004 en faveur des salariés avec des enfants. Le taux est de 25 % avec un plafond.

Lorsque la société est soumise à l'impôt sur les sociétés, le crédit d'impôt est imputé sur cet impôt.
Lorsque la société n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés, le crédit d'impôt peut être utilisé par les associés proportionnellement à leurs droits dans la société et être imputé sur l'impôt sur le revenu, à condition que l'associé soit une personne physique participant à l'exploitation de la société.

■ Réévaluation libre

Selon le système actuellement en vigueur, une opération de réévaluation libre doit obligatoirement concerner l'ensemble des immobilisations corporelles et financières. Les plus-values dégagées par l'opération sont imposables dans les conditions de droit commun.

La mesure nouvelle soumet à l'impôt sur les sociétés au taux de 16,5 % les plus-values nettes dégagées lors de la réévaluation des immeubles et titres de sociétés à prépondérance immobilière réalisées du 1er janvier 2004 au 31 décembre 2007 lorsque les sociétés s'engagent à conserver ces immeubles ou titres pendant une durée minimale de cinq ans.
La mesure nouvelle ne déroge pas à la règle selon laquelle une réévaluation libre doit obligatoirement concerner l'ensemble des immobilisations corporelles et financières. Ainsi, en pratique, ce sont surtout les entreprises dont l'actif est principalement constitué par des immeubles ou des titres de société à prépondérance immobilière qui devraient être intéressées par le nouveau régime de faveur.

■ Suppression de l'avoir fiscal

1 - Personnes physiques résidentes fiscales de France

L'avoir fiscal est supprimé pour les revenus distribués à compter du 1er janvier 2005. Pour compenser cette suppression, les contribuables bénéficieront d'un abattement en base de 50 % du dividende perçu et d'un crédit d'impôt plafonné. Les dividendes versés jusqu'au 31 décembre 2004 (imposables en 2005) seront encore assortis de l'avoir fiscal. Cela conduit, impôt sur le revenu et avis social compris, à une réduction de la taxation de l'ordre de 20 %. Cette mesure conduit à ne plus pouvoir rembourser l'avoir fiscal pour les contribuables non imposables.

2 - Sociétés

Déjà réduit à 10 % des distributions à compter du 1er janvier 2003 (sauf utilisation dans le cadre du régime mères et filiales), l'avoir fiscal disparaît pour les dividendes encaissés à compter du 1er janvier 2004. Les entreprises ne pourront donc plus imputer d'avoir fiscal sur l'impôt dont elles sont redevables à compter du 1er janvier 2005.

Le précompte est, corrélativement, supprimé pour les distributions mises en paiement à compter du 1er janvier 2005. Un prélèvement exceptionnel de 25 % est applicable aux distributions de 2005 pour assurer le financement budgétaire du coût de transition de la réforme.

■ Une nouvelle société : la Société Unipersonnelle d'Investissement à Risque (SUIR)

Une nouvelle société, la Société Unipersonnelle d'Investissement à Risque (la «SUIR»), peut être créée à compter du 1er janvier 2004 et bénéficier, sous certaines conditions, d'un régime fiscal de faveur.
Dans la mesure où l'objet social exclusif de cette sociétés doit être, dès sa création, de souscrire en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de certaines sociétés non cotées, on peut parler d'une nouvelle forme de «capital-risque».
Constituée obligatoirement sous forme de Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle («SASU») avec un associé personne physique, la « SUIR » ne participe pas, en principe, du fait des limites de participation prévues par la loi, à la gestion des sociétés dans lesquelles elle investit (participation de la «SUIR» dans les sociétés cibles comprise entre 5 % et 20 % des droits financiers et des droits de vote, participation de l'associé unique et de sa famille dans les sociétés cibles inférieure à 25 % des droits financiers et des droits de vote, absence de fonction dirigeante dans les société cibles par l'associé unique et sa famille).

La «SUIR» est cependant amenée à jouer, en tant qu'investisseur, un rôle actif dans le financement en fonds propres de sociétés dont la sélection obéit à des conditions strictes (sociétés non cotées ayant leur siège dans l'Union Européenne soumises à l'impôt sur les sociétés et exerçant une activité commerciale, industrielle ou artisanale ; en outre, ces sociétés doivent être créées depuis moins de cinq ans, être nouvelles ou créées pour la reprise de l'activité d'une entreprise et détenues majoritairement par des personnes physiques ou par des personnes morales détenues majoritairement par des personnes physiques).

L'apport «risqué» en fonds propres par la «SUIR» a pour corollaire un régime fiscal favorable pour l'associé unique (exonération d'impôt sur le revenu (sous certaines conditions) pour les distributions effectuées par la «SUIR») et pour la «SUIR» (exonération d'impôt sur les sociétés jusqu'au terme du dixième exercice suivant celui de la création de la «SUIR»).

Maître Dominique RICHARD
cabinet@richard-associes.avocat.fr

Prolongeant notre séjour outre-manche, nous voilà immergé dans les eaux troubles de la Tamise.
De récentes décisions de l'Inland Revenue viennent en effet de jeter un froid dans l'esprit des particuliers anglais propriétaires ou potentiels acquéreurs de résidences secondaires en France.
Un nouvel exemple d'incompréhension de nos modes de fonctionnement mutuels et d'interprétation bien mal inspirée.

PIEGE EN EAUX TROUBLES

D'aucuns diront que l'Angleterre ne se porte jamais aussi bien qu'au milieu des intempéries qui caractérisent son climat : brouillard et pluie.

La démonstration en a sans doute été apportée, pour ces indéfectibles pourfendeurs, à l'occasion d'une certaine confrontation au moyen d'un ballon ovale lors de laquelle le chant du coq a été noyé sous un déluge très anglais.
Cette conviction est à n'en pas douter renforcée par la position désormais prise par l'administration fiscale britannique au sujet des sociétés civiles immobilières françaises. Une chape épaisse de brouillard s'est abattue sur elles, tel le fog sur Londres, les rendant opaques aux yeux de l'administration anglaise.
La société civile a de tout temps été un instrument fort prisé et vivement conseillé aux citoyens britanniques pour réaliser leurs investissements immobiliers en France.

Ceci pour des considérations d'ordre successoral.
En effet, comme nous l'avons mentionné dans un précédent article (« Le coq et la rose », décembre 2003), le droit civil français applique en matière successorale le principe du morcellement.
Il résulte de cette règle que les immeubles sont soumis à la loi du pays de situation alors que les biens meubles sont dévolus selon la loi du domicile du défunt.

Ainsi, la dévolution successorale d'un immeuble situé en France est soumise à la loi française et donc à l'application de la réserve héréditaire (droit absolu de certains héritiers - descendants, ascendants, conjoint - à recevoir une fraction fixée par la loi du patrimoine du défunt).
Cette notion de réserve héréditaire est bien entendu totalement inconnue en droit anglais qui repose sur un principe de liberté testamentaire absolue.

La solution pour échapper à la réserve héréditaire de droit français est donc d'acquérir un immeuble en FRANCE au travers d'une société civile immobilière, dont les parts sociales sont civilement considérées comme des biens meubles.
Leur dévolution successorale sera donc soumise à la loi du domicile du défunt qui, par hypothèse sera resté en Angleterre.

Tel est le charme discret des SCI françaises.
De surcroît, rappelons pour la bonne compréhension des choses, qu'en France, une société civile est fiscalement considérée comme transparente ou plus exactement translucide, et que, par voie de conséquence, ses associés supportent personnellement l'impôt sur les revenus générés au sein de cette société, le plus souvent dans la catégorie des revenus fonciers.
La société civile n'est en elle-même soumise à aucune taxation, l'associé est en fait considéré comme ayant perçu directement le revenu en question.
Cette règle d'imposition directe se retrouve tout naturellement dans les dispositions de la convention fiscale franco-britannique visant à éviter les doubles impositions en matière d'impôt sur le revenu, signée le 22 mai 1968.
C'est ainsi que son article 5 précise que : « les revenus qu'un résident d'un Etat contractant tire de biens immobiliers situés dans l'autre Etat contractant, ainsi que les revenus tirés des droits attachés à ces biens, sont imposables dans cet autre Etat ».

Sachant que l'article 5-2-b) de cette convention assimile les parts ou actions de sociétés immobilières à des biens immobiliers, c'est tout naturellement que l'on admettait qu'un citoyen britannique associé d'une société civile française propriétaire d'un bien immobilier en France était directement taxable en France (et non en Angleterre) sur les revenus générés par l'immeuble français.
Or, à la suite d'une décision judiciaire rendue en 1999 (Joseph Carter et sons Ltd V. BAIRD), les rouages bien huilés ont été grippés par deux instructions (tax bulletin) n° 39 et 50 qui sont venues bouleverser, pour nos cousins anglais, la vie paisible des SCI françaises.
Désormais, une SCI française est fiscalement opaque en Grande-Bretagne et dès lors assujettie à l'impôt britannique sur l'ensemble de ses revenus.
L'intérêt civil demeure : la loi successorale reste toujours unifiée au pays du domicile du défunt.
Mais le coût fiscal devient exorbitant.



La problématique est en effet sérieuse : la société civile étant fiscalement translucide en France, les revenus fonciers éventuellement générés seront soumis à l'impôt sur le revenu en France au niveau de chaque associé.
Opaque en Grande-Bretagne, la société sera là-bas assujettie à l'impôt sur les sociétés.
Il en résulte une double imposition impossible à régler dans le cadre des conventions fiscales signées entre la France et le Royaume Uni.
Serait-ce alors la déroute de la SCI foudroyée par un coup de baguette de l'administration anglaise transformée en Voldemort ? Un effet Harry Potter ?

Que nenni ! Car la position prise par l'administration fiscale britannique est loin de faire l'unanimité outre-manche.

Il est d'abord noté qu'elle est en totale contradiction avec la règle posée dans la convention fiscale franco-britannique du 21 juin 1963 en matière de droits de succession, qui prévoit en son article 4-g) que les sociétés civiles françaises sont comprises dans la définition anglaise des « partnerships », groupements fiscalement transparents.
Que la même contradiction se retrouve ensuite avec la convention de 1968 en matière de l'impôt sur le revenu.
En clair, cette nouvelle interprétation fiscale est en opposition totale avec toutes les règles fiscales convenues entre le Royaume-Uni et la France.
Quelques esprits chagrins ne manqueront pas de relever que ce n'est pas la première fois.

Mais rassurons nos amis anglais, il existe des palliatifs.
- Le premier consiste, bien entendu, à fixer clairement en France le siège de direction de la SCI.
C'est en effet parce que les deux associés anglais sont aussi l'un ou l'autre gérant de la SCI que le fisc anglais la soumet à l'impôt sur les sociétés anglais en considération d'une direction effective en Grande-Bretagne et non en France.
L'idée est alors de désigner un résident français gérant de la SCI, à condition bien sûr de tenir aussi des assemblées générales tous les ans en France ainsi qu'une comptabilité régulière.

- Le second est d'aller rechercher le support d'autres instruments du droit français permettant d'atteindre l'objectif poursuivi.

Ainsi qu'il a été dit plus haut, cet objectif est le plus souvent d'unifier les lois successorales et d'éviter l'application de la réserve héréditaire française.
La France présente dans ce contexte pour des personnes mariées un avantage indéniable.
Elle a en effet intégré dans sa législation interne depuis le 1er septembre 1992 la convention de La Haye sur la loi applicable aux régimes matrimoniaux du 14 mars 1978.
Depuis 1992, il est donc possible à des ressortissants étrangers qui procèdent à l'acquisition d'un bien immobilier en France d'opter, dans le cadre d'un acte notarié français, pour l'assujettissement de cet immeuble à un régime matrimonial français.

La solution la plus fréquemment conseillée consiste en le choix d'un régime de communauté assorti d'un avantage matrimonial : l'attribution de l'intégralité de la communauté au conjoint survivant.
Cette modification du régime matrimonial n'affectera en rien la situation des époux qui resteront soumis à celui choisi (ou non) au moment de leur mariage.
Seuls les biens immobiliers situés sur le sol français seront concernés par cette communauté et l'attribution qui résultera du décès de l'un des conjoints.
En droit français, une telle attribution au travers d'un régime matrimonial ne procède pas d'une dévolution successorale et n'est pas non plus considérée comme une donation. Il s'agit d'une pure opération de partage entre les époux (mais limitée à l'hypothèse du décès de l'un d'eux).
Elle n'est donc pas soumise à la loi successorale française ni au plan civil (la réserve héréditaire n'a pas vocation à s'appliquer) ni au plan fiscal (la transmission au profit du conjoint survivant n'est soumise à aucune taxation).
Une simple adaptation du régime matrimonial sur un spectre limité de surcroît offre donc le confort recherché, sans risque de mauvaise interprétation du côté anglais.
Pour les couples non mariés, une autre voie leur est offerte au travers du mécanisme de la tontine insérée dans l'acte d'acquisition.

En cas de décès, l'acquéreur survivant est considéré comme le seul propriétaire depuis le jour de l'acquisition du bien. Quant à l'acquéreur prédécédé, il est censé n'avoir jamais eu la qualité de propriétaire ; ses héritiers sont donc privés de tous droits sur l'immeuble acquis qui échappe à la succession.
Cet avantage du pacte tontinier ne constitue pas une donation et n'est donc ni rapportable à la succession ni réductible pour atteinte à la réserve héréditaire de droit français.
L'intérêt fiscal n'est cependant pas le même que celui vu précédemment en matière de régimes matrimoniaux. L'avantage tontinier est en effet taxable en France au titre des droits de succession.

En conclusion, ne dramatisons pas la situation.

Au travers du brouillard anglais perce toujours la douce lumière de notre France.
Bien comprise et correctement structurée, la SCI reste encore un outil efficace pour la réalisation d'un investissement immobilier en France.
Et pour ceux, plus timides, qui craindraient des foudres fiscales, les régimes matrimoniaux français ou la tontine sont deux voies ouvertes parmi de nombreuses autres.
Regrettons toutefois que ce «couac» de l'administration anglaise jette un trouble, mais il est vrai que ce n'est pas le seul, dans les eaux que l'on voudrait paisibles de l'harmonisation européenne.



Jean-Philippe MABRU

LE DOSSIER

«DROIT FISCAL»

LE NOUVEAU RÉGIME D'IMPOSITION DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

L'article 10 de la loi de finances n°2003-1311 du 30 décembre 2003 vient de modifier le régime d'imposition des plus-values immobilières. Cet ancien régime, issu de la loi du 19 juillet 1976, soumettait les plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux d'immeubles ou de droits relatifs à un immeuble par des particuliers au barème progressif de l'impôt sur le revenu selon les règles de droit commun, l'année suivant la cession de l'immeuble (article 150 A et suivants du CGI). Le vendeur se devait de les déterminer et de les déclarer sur un imprimé spécifique joint à la déclaration d'impôt sur le revenu (n°2042).

Le nouveau régime est entré en vigueur pour l'imposition des plus-values réalisées lors des cessions à titre onéreux intervenues à compter du 1er janvier 2004. En conséquence, celles qui ont pris date en 2003 demeurent imposables selon les conditions et les modalités de l'ancien régime (souscription d'une déclaration n°2049 en mars 2004). Une récente instruction du 14 janvier 2004 (8 M-1-04) vient nous éclairer sur l'application de ce nouveau régime, objet du présent dossier. Nous nous attacherons à définir son domaine d'application, avant de nous concentrer sur son mode d'imposition. Le cas des non-résidents sera aussi mis en exergue.

- I -

Le domaine d'application

■ Les personnes visées

Le nouveau régime d'imposition s'applique aux plus-values réalisées par des particuliers dans la gestion de leur patrimoine privé. Il ne s'applique pas aux profits tirés d'une activité professionnelle, comme ceux réalisés par exemple par des marchands de biens. Il faut noter que certains titulaires de pension de vieillesse ou de la carte d'invalidité n'entrent pas dans le champ d'application de cet impôt.
De plus, sont aussi soumises à ce nouveau régime d'imposition des plus-values, les sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés (article 8 à 8 ter du CGI) qui réalisent des cessions à titre onéreux. Rappelons que chacun des associés de cette société, présent à la cession, est imposé pour la part des plus-values qui lui revient.
Des règles particulières sont prévues pour les contribuables qui n'ont pas leur domicile fiscal en France (cf III).

■ Les immeubles ou droits concernés

Les plus-values imposables sont celles qui proviennent de la cession à titre onéreux d'immeubles bâtis ou non bâtis ou de droits relatifs à ces biens (usufruit, nue-propriété, servitudes…). Comme auparavant, il n'est pas tenu compte de l'origine des biens vendus ni de leur affectation ou destination. Aucune distinction n'est encore à opérer sur la forme et le caractère de la vente.

Lorsque les plus-values résultent de la cession d'un terrain divisé en lots destinés à être construits, soit le lotisseur n'a pas acquis le terrain dans l'intention de le revendre après division de lots et le nouveau régime des plus-values s'applique, soit le lotisseur a acquis le terrain en vue de le revendre après lotissement et les profits sont imposés au titre des bénéfices industriels et commerciaux.

En principe, les plus-values issues de la cession d'immeubles ou de droits relatifs à ces biens inscrits à l'actif d'une entreprise industrielle, artisanale, commerciale, agricole ou affectées à l'exercice d'une profession non commerciale sont soumises au régime des plus-values professionnelles. Il s'agit de bénéfices professionnels logiquement soumis aux plus-values professionnelles.

Deux exceptions visant des bénéfices professionnels doivent être spécifiées :
- les plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés faisant l'objet d'une location directe ou indirecte par les loueurs en meublés non professionnels, relèvent du régime d'imposition des plus-values des particuliers (article 151 septies V du CGI),

- l'exonération partielle des plus-values réalisées lors de la cession de terres ou de bâtiments inscrits à l'actif d'une exploitation agricole est maintenue.

■ Les biens exonérés

La loi nouvelle maintient certaines exonérations et en supprime d'autres.

a) Les exonérations maintenues

-les plus-values réalisées lors de la cession de la résidence principale du cédant au jour de la cession sont exonérées.

La résidence habituelle doit s'entendre du lieu où le contribuable réside habituellement pendant la majeure partie de l'année. Cette résidence doit être effective, une utilisation temporaire d'un logement ne peut être regardée comme suffisante pour que le logement ait le caractère d'une résidence principale susceptible de bénéficier de l'exonération.

L'immeuble ou la partie d'immeuble doit en principe être affecté totalement à un usage d'habitation. Il peut arriver que l'immeuble ou seulement une partie de celui-ci soit totalement affecté à l'usage d'habitation, mais constitue le domicile commercial d'une entreprise, il est admis que l'exonération puisse s'appliquer à la totalité de la plus-value, toutes les autres conditions étant par ailleurs remplies. En revanche, lorsque l'immeuble est pour partie affecté à usage d'habitation et pour partie à usage professionnel, seule la fraction de la plus-value afférente à la cession de la partie privative qui constitue la résidence principale du cédant peut bénéficier de l'exonération.

Dans une situation de démembrement de propriété, lorsque la cession porte uniquement sur l'usufruit ou sur la nue-propriété, l'exonération est applicable si toutes les autres conditions sont applicables. Lorsque la cession porte sur un immeuble dont la nue-propriété et l'usufruit appartiennent à des personnes différentes, si le logement constitue la résidence principale du seul usufruitier, seule la quote-part de plus-values correspondant aux droits de l'usufruitier est susceptible de bénéficier de l'exonération. Si le logement constitue la résidence principale de l'usufruitier et du nu-propriétaire, la plus-value réalisée lors de la cession du logement peut, en principe, bénéficier de l'exonération.

L'immeuble cédé doit constituer la résidence principale du propriétaire lui-même. Il est possible que cet immeuble soit détenu par l'intermédiaire d'une société de personnes. En effet, un associé d'une société qui relève des articles 8 à 8 ter du CGI, qui occupe, à titre de résidence principale, un immeuble ou une partie d'immeuble appartenant à cette société et que celle-ci met gratuitement à sa disposition, bénéficie, en cas de cession à titre onéreux de cet immeuble ou de cette partie d'immeuble, de l'exonération prévue en matière d'habitation principale, de la même manière que s'il en avait été lui-même propriétaire. De même, l'exonération s'applique à la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble appartenant à une société immobilière dotée de la transparence fiscale, si toutes les autres conditions sont par ailleurs remplies.

Le logement doit être la résidence principale du cédant au jour de la cession. Il convient donc d'exclure de l'exonération les cessions portant sur des immeubles qui, bien qu'ayant été antérieurement la résidence principale du propriétaire, n'ont plus cette qualité au moment de la vente. Si l'immeuble a été occupé jusqu'à sa mise en vente, l'exonération peut ne pas être écartée à la condition que la cession intervienne dans les délais normaux de vente.

Cette exonération comprend aussi les dépendances immédiates et nécessaires cédées simultanément avec cet immeuble (article 150 U du CGI).
L'exonération est générale. Elle est de droit dès que les conditions sont remplies, peu importe les motifs de la cession, la nature de l'habitation, l'importance du prix de cession ou de la plus-value ou encore l'affectation que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble.

- les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de parties d'immeubles ou de droits relatifs à ces biens pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation sont exonérées. Cette exonération est subordonnée au remploi par le cédant de l'intégralité de l'indemnité par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité.

- les plus-values réalisées lors de certaines opérations de remembrement ou opérations assimilées sont exonérées. Il convient de parler d'opérations intercalaires. En effet, cette exonération est temporaire puisque les plus-values sont susceptibles d'être imposées en cas de revente des biens remembrés ou échangés. Il faudra alors la calculer à partir de la date et du prix d'acquisition du bien originel.

- les immeubles, les parties d'immeubles ou les droits relatifs à ces biens sont exonérés si leur prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €. Ce seuil s'apprécie bien par bien et non annuellement. Il prend en compte la valeur en pleine propriété de l'immeuble, de la partie de l'immeuble ou des droits relatifs à ce bien. Il faut aussi préciser que la cession de l'usufruit d'un bien ou de sa nue-propriété impose de prendre en compte la valeur en pleine propriété de ce bien pour apprécier si le seuil est ou non dépassé. En revanche, en cas de cession d'un bien détenu en indivision, le seuil de 15 000 € s'apprécie en tenant compte de chaque quote-part indivise sans recourir à la valeur en pleine propriété du bien.

- L'ultime exonération est liée à la durée de possession. Il existe un abattement de 10% par année de détention, au-delà de la cinquième année. Ainsi, la plus-value est exonérée au bout de 15 ans.

b) Les exonérations supprimées

Quatre cas d'exonération ont été supprimés par la loi nouvelle.
- la première cession d'un logement lorsque le cédant n'est pas propriétaire de sa résidence principale,
- l'exonération tenant à l'importance du patrimoine immobilier familial,
- l'exonération des cessions de terrains à usage agricole ou forestier et des peuplements forestiers,
- l'exonération, sous certaines conditions, des cessions de terrains à bâtir situés dans les départements d'outre-mer.

- II -

Le mode d'imposition

Seules sont imposables les plus-values réalisées lors d'une cession à titre onéreux. Cette cession constitue le fait générateur de l'impôt.

■ Notion de cession à titre onéreux

Une cession à titre onéreux doit être entendue d'une vente, d'une expropriation ou encore d'un échange.
Les partages constituent des cessions à titre onéreux imposables à hauteur des droits appartenant aux copartageants autres que l'attributaire et qui, du fait du partage, sont cédés par eux à ce dernier.

Notons qu'aucune imposition n'est donc à opérer en cas de partages intervenant entre les membres originaires (ou leurs descendants) d'une indivision successorale ou conjugale.
En présence d'une licitation (vente soit aux enchères, soit à l'amiable de biens indivis), deux choses sont à distinguer. Si elle est effectuée au profit d'un tiers étranger à l'indivision, elle est qualifiée de cession à titre onéreux et la plus-value est imposable au nom de chaque coïndivisaire pour sa part dans l'indivision. Si elle est effectuée au profit d'un coïndivisaire ou de son descendant, il faudra faire la même distinction que pour les partages, suivant que la licitation porte ou non sur un bien provenant d'une indivision successorale ou conjugale.

■ Calcul de la plus-value

Il convient tout d'abord de calculer la plus-value brute avant de déterminer la plus-value imposable.

La plus ou moins value brute est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant. Le prix de cession à retenir est le prix réel tel qu'il est stipulé dans l'acte. Le prix d'acquisition à retenir est le prix effectivement acquitté par le cédant, tel qu'il est stipulé dans l'acte. Si la mutation a eu lieu à titre gratuit, la valeur vénale à retenir est celle du bien au jour de la mutation à titre gratuit qui l'a fait entrer dans le patrimoine du cédant, c'est à dire au jour de la succession, de la donation-partage ou de la donation simple.

Les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'amélioration réalisées sur un immeuble viennent en majoration du prix d'acquisition. Elles peuvent être prises soit pour leur montant réel, soit forfaitairement pour un montant égal à 15% du prix d'acquisition lorsque le contribuable cède le bien plus de 5 ans après son acquisition.

La plus-value brute réalisée lors de la cession d'un immeuble, de droits relatifs à un immeuble ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière est réduite d'un abattement de 10% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième. En conséquence, la plus-value se trouve exonérée après 15 ans de détention. Les délais de possession doivent être calculés par périodes de 12 mois depuis la date d'acquisition jusqu'à la date de cession. Si la cession est réalisée par acte authentique, il faudra prendre en compte la date portée à l'acte. Dans les autres cas, il faudra prendre en compte la date à compter de laquelle le contrat est régulièrement formé entre les parties.

Un abattement fixe de 1 000 € est effectué sur la plus-value brute, corrigée le cas échéant de l'abattement pour durée de détention et des moins-values imputables.

■ L'absence de prise en compte des moins-values

La moins-value brute réalisée sur les biens ou droits n'est pas prise en compte. Le principe de la non-imputation des moins-values immobilières sur les plus-values immobilières a une portée générale.

Néanmoins, deux exceptions peuvent être soulignées :

- en cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatées par le même acte, soumis à publication ou à enregistrement, et entre les mêmes parties, la ou les moins-values brutes, réduites de 10% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième, s'imputent sur la ou les plus-values brutes corrigées le cas échéant de l'abattement pour durée de détention ;

- Dans le cas d'une fusion absorption, les opérations de fusion ont pour conséquence la transmission par la société absorbée de son patrimoine à une société existante, la société absorbante. Pour chacun des immeubles faisant l'objet du transfert de patrimoine, la fusion peut avoir pour conséquence la constatation d'une plus ou moins values.
Il est admis, par dérogation, qu'une compensation puisse être opérée entre les plus et les moins-values réalisées sur les immeubles figurant à l'actif de la société absorbée pour la détermination des plus-values nettes imposables au nom des associés personnes physiques.
Cette mesure est de portée limitée et concerne uniquement les personnes physiques et les sociétés de personnes qui détiennent des parts de SCPI dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

■ Impôt sur le revenu et prélèvements sociaux

La plus-value nette subit désormais une taxation proportionnelle de 16% à laquelle s'ajoutent les prélèvements sociaux (CSG, CRDS et prélèvement social). Le taux d'imposition s'élève donc à 26%.

■ Les obligations déclaratives et de paiement en cas de cession d'un immeuble

L'impôt sur le revenu afférent à la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble est, en principe, déclaré et payé à la conservation des hypothèques.
Les obligations déclaratives et de paiement varient en fonction de la nature de l'acte (acte notarié, ordonnance judiciaire ou acte passé en la forme administrative).

Lorsque le transfert de propriété est constaté par acte notarié, la déclaration est établie par les soins et sous la responsabilité du notaire. Elle doit être déposée, sauf exceptions, à la conservation des hypothèques. L'absence de déclaration entraîne le refus de dépôt ou d'enregistrement selon les cas. Notons que lorsque la plus-value est

exonérée ou ne donne lieu à aucune imposition, il n'est pas nécessaire d'établir une déclaration, mais dans ce cas, à peine de refus de publication d'enregistrement, une mention de l'acte doit préciser la nature et le fondement de l'exonération ou l'absence d'imposition.

Pour information, des obligations déclaratives et de paiement spécifiques sont prévues en faveur des cessions constatées par une ordonnance judiciaire et en faveur des cessions à une collectivité publique constatés par un acte passé en la forme administrative.

- III -

La situation des non-résidents

■ Les personnes concernées

Sous réserve des conventions internationales(1), les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du CGI et les personnes morales ou organismes, quelqu'en soit la forme, dont le siège est situé hors de France sont soumis à un prélèvement d'un tiers (33 1/3%) sur les plus-values réalisées à titre occasionnel résultant de la cession d'immeubles, de droits immobiliers ou d'actions et parts de sociétés non côtées en bourse à prépondérance immobilière.

A noter que lorsque des non-résidents détiennent un immeuble en France par l'intermédiaire d'une société de personnes dont le siège est situé en France, la plus-value sur la cession de l'immeuble est calculée et imposée en considération de la seule société et non de ses associés non résidents. Elle suit donc le régime applicable aux résidents de France.

■ Les immeubles ou droits concernés

Le prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI s'applique aux plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux d'immeubles bâtis ou non bâtis, de droits immobiliers ou d'actions ou parts des sociétés non côtées en bourse à prépondérance immobilière. Bien que figurant parmi les revenus de source française, les plus-values réalisées par des contribuables domiciliés hors de France lors de la cession de biens meubles ne sont pas imposables en France.

■ Les biens exonérés

Les contribuables personnes physiques non domiciliés en France bénéficient de la plupart des exonérations applicables aux résidents (sauf celles concernant la résidence principale détenue de manière directe ou indirecte) ainsi que d'une exonération particulière.

Cette exonération particulière est prévue pour les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, partie d'immeubles ou droits relatifs à ces biens qui constituent l'habitation en France des personnes physiques, ressortissantes d'un état membre de la Communauté Européenne. Cette exonération est admise dans la limite d'une résidence par contribuable et à condition que le cédant ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession.

■ Le mode d'imposition

Les modalités de détermination de la plus-value, lorsque le cédant est assujetti à l'impôt sur le revenu, sont alignées sur les nouvelles dispositions applicables aux contribuables domiciliés en France.

Le taux de prélèvement est en principe fixé à un tiers (33 1/3 %). Par dérogation, il est fixé à 16% pour les plus-values réalisées par les personnes physiques ou les associés personnes physiques de sociétés de personnes résidents d'un Etat Membre de la Communauté Européenne. Les non-résidents ne sont pas soumis aux prélèvements sociaux.

NOTA BENE :
Il existe donc aujourd'hui 3 taux d'imposition des plus-values immobilières :

TYPE DE RESIDENTS	IMPOSITION
Contribuable résident de France	16% + 10% de contributions sociales
Contribuable non résident de France, mais résident de la Communauté Européenne	16%
Contribuable non résident de France et non résident de la Communauté Européenne	33,33 %

Voir page suivante, quelques exemples pratiques.

Jean-Philippe MABRU  *Marie-Lorraine HENRY*

(1) Liste des pays hors UE ayant conclu avec la France une convention fiscale comprenant une clause de non-discrimination :
Afrique du Sud, Algérie, Arabie Saoudite, Argentine2, Arménie, Bengladesh2, Bénin, Bolivie, Botswana, Brésil, Bulgarie2, Burkina-Faso, Cameroun, Canada, Centrafrique, Chine, Chypre2, Congo, Corée du Sud2, Cote d'Ivoire, Egypte2, Emirats Arabes Unis, Equateur2, Estonie, Etats-Unis, Gabon, Ghana, Guinée, Hongrie2, Ile Maurice2, Inde, Indonésie, Iran, Islande2, Israël, Jamaïque, Japon, Jordanie2, Kazakhstan, Lettonie, Liban, Lituanie, Macédoine, Madagascar, Malaisie, Mali, Malte2, Maroc, Mauritanie, Mexique, Monaco, Mongolie, Namibie, Niger, Nigéria2, Norvège2, Ouzbékistan, Pakistan, Philippines, Pologne, Québec, Roumanie, Russie, Sénégal, Singapour, Sri Lanka, Suisse, République Tchèque, Thaïlande, Togo, Trinité et Tobago, Tunisie, Turquie, Ukraine, Venezuela, Malawi Zambie, Zimbabwe.

Accords particuliers comprenant une clause de non discrimination (portée variable selon les Etats) :

Bulgarie, Colombie, Costa-Rica, Egypte, Haïti, Honduras, Hongrie, Ile Maurice, Jordanie, Koweït, Laos, Libéria, Malte, Nicaragua, Nigeria, Saint Marin, Salvador, Soudan, Syrie, Tchad, Uruguay, Viet-nam, Yémen, Zaïre.

Nota Bene : les pays suivants sont candidats à l'adhésion à l'Union Européenne en Mai 2004 : Chypre, Hongrie, Lettonie, Lituanie, Malte, Pologne, République Tchèque, Slovaquie, Slovénie.

EXEMPLE 1

■ **Faits :**

Un particulier personne physique vend le 20 janvier 2004 une résidence secondaire qu'il a acquise 10 ans plus tôt. Aucune exonération particulière n'est applicable. Le prix de vente est de 120 000 € et le prix d'achat de 60 980 €. Des travaux ont été réalisés sur le bien.

CALCUL DE LA PLUS-VALUE BRUTE	
Prix de vente	120 000 €
Prix d'acquisition	60 980 €
Frais d'acquisition	Forfait de 7,5%, soit 4 574 €
Majoration du prix d'acquisition pour travaux	Forfait de 15% : 9 147 €
Prix d'acquisition corrigé	74 701 €
Plus-value brute	120 000 – 74 701 = 45 299 €
CALCUL DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE	
Abattement pour durée de détention	Taux de l'abattement : 5 ans x 10% = 50% 45 299 x 50% = 22 650 €
Abattement fixe	1 000 €
Plus-value imposable	45 299 – (22 650 + 1 000) = 21 649 €
IMPOT AFFERENT A LA PLUS-VALUE ET PRELEVEMENTS SOCIAUX	
Impôt sur le revenu afférent à la plus-value	21 649 x 16% = 3 464 €
CSG	21 649 x 7,5% = 1 624 €
CRDS	21 649 x 0,5% = 108 €
Prélèvement social	21 649 x 2% = 433 €
Total des prélèvements sociaux	2 165 €
Impôts et prélèvements dus	**5 629 €**

EXEMPLE 2

■ **Faits :**

Un particulier personne physique vend le 2 février 2004 un appartement sis à Paris, qu'il a acquis 7 ans plus tôt. Aucune exonération particulière n'est applicable. Le prix de vente est de 1 000 000 € et le prix d'achat de 600 000 €. Aucun travaux n'a été effectué.

CALCUL DE LA PLUS-VALUE BRUTE	
Prix de vente	1 000 000 €
Prix d'acquisition	600 000 €
Frais d'acquisition	Forfait de 7,5%, soit 45 000 €
Majoration du prix d'acquisition pour travaux	Forfait de 15% : 90 000 €
Prix d'acquisition corrigé	735 000 €
Plus-values brute	1 000 000 – 735 000 = 265 000 €
CALCUL DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE	
Abattement pour durée de détention	Taux de l'abattement : 2 ans x 10% = 20% 265 000 x 20% = 53 000 €
Abattement fixe	1 000 €
Plus-value imposable	265 000 – (53 000 + 1 000) = 211 000 €
IMPOT AFFERENT A LA PLUS-VALUE ET PRELEVEMENTS SOCIAUX	
Impôt sur le revenu afférent à la plus-value	211 000 x 16% = 33 760 €
CSG	211 000 x 7,5% = 15 825 €
CRDS	211 000 x 0,5% = 1 055 €
Prélèvement social	211 000 x 2% = 4 220 €
Total des prélèvements sociaux	21 100 €
Impôts et prélèvements dus	**54 860 €**



IMMOBILIER INSTITUTIONNEL ET PROMOTION IMMOBILIÈRE

Projet de promesse de vente - vente à un tiers - rupture abusive de pourparlers

Après qu'un projet de promesse de vente ait été établi par un notaire au profit de Mr K, qu'un rendez-vous de signature de cet acte ait été annulé à l'initiative du promettant, ce dernier régularisait une promesse de vente au même prix au profit de Mr et Mme Z.
La Cour d'Appel de Paris déclarait le vendeur responsable de rupture abusive de pourparlers et le condamnait notamment à la somme de 100.000 francs de dommages-intérêts.
La Cour de cassation approuve cet arrêt en énonçant que Mr K avait subi un préjudice du fait des démarches accomplies vainement en vue de la vente et de la perte de chance de réaliser une opération immobilière pour loger sa famille ou percevoir des revenus locatifs intéressants.
Cass 3ème Civ 3 décembre 2003 - Droit et Patrimoine Hebdo n°500 du 21 janvier 2004

Durée de validité d'une promesse unilatérale de vente et prorogation du délai de levée d'option

La prorogation du délai de validité d'une promesse de vente ne constitue pas une prorogation du délai de levée de l'option. La Cour de cassation vient de juger que la convention prévoyant une prorogation conventionnelle de la durée de validité de la promesse de vente, si huit jours avant son expiration le promettant n'a pas fait parvenir au bénéficiaire les documents nécessaires à l'établissement de l'acte authentique de vente, ne constitue pas une prorogation de la date limite pour lever l'option.
A défaut de levée d'option dans le délai imparti, la promesse est caduque et le vendeur peut se refuser à réitérer l'acte authentique de vente, même si le délai de réalisation a été prorogé.
Cass 3ème Civ, 8 Octobre 2003 n°1050 FS-PB SCI Pasquière c./Sté ILEX - BRDA 20/03 du 31 octobre 2003

EXPROPRIATION

Expropriation - modification concomitante du COS - intention dolosive de la commune (oui)

Mme D. était expropriée au profit de la commune N., qui modifiait concomitamment le COS uniquement sur les parcelles concernées par ladite expropriation.
La cour de cassation casse l'arrêt rendu par la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence et donne raison à Madame D. qui invoquait l'intention dolosive. La Cour énonce que «la concomitance entre la volonté de la commune d'acquérir sa propriété et la modification substantielle du coefficient d'occupation des sols applicable, qui ne visait que les parcelles concernées par l'expropriation ou appartenant déjà à la commune, démontrait l'intention dolosive de l'expropriante». Arrêt d'espèce.
Cass 3ème Civ 26 novembre 2003 - Droit et Patrimoine Hebdo n° 499 du 14 janvier 2004

SERVITUDE

Servitude discontinue - établissement obligatoire par titre

Les servitudes discontinues, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres, la possession même immémoriale ne suffisant pas pour les établir. Seuls l'assiette et le mode d'exercice de la servitude peuvent en cas d'enclave être déterminés par 30 ans d'usage continu.
Cass 3ème Civ 1er octobre 2003 - Droit et Patrimoine Hebdo n° 491 du 12 novembre 2003

Servitude par destination du père de famille - critère de l'apparence

Afin de prouver l'existence d'une servitude issue de la volonté du père de famille, la Cour de cassation précise qu'il suffit qu'elle ait été apparente au moment de la division des fonds, l'examen du titre pour déterminer l'absence de clause contraire ne devant être fait qu'après le constat de la situation de fait. Par cet arrêt, les magistrats de la Haute juridiction donnent toute son extension à l'article 692 du Code civil, au détriment de l'article 694 selon lequel les deux conditions de l'apparence et de la continuité de la servitude sont nécessaires.
En l'espèce, la Cour de cassation a censuré l'arrêt de la Cour d'Appel qui a refusé au propriétaire du fonds dominant le bénéfice d'une servitude de passage, établie par destination du père de famille, apparente mais discontinue, au motif qu'à défaut d'être continue, ces servitudes ne peuvent résulter que d'un acte juridique.
Civ. 3ème 28 mai 2003 – AJDI n°10/2003 p.695

BAIL

Forme du congé - nullité - bailleur professionnel de l'immobilier - obligation de signaler au locataire l'irrégularité

En l'espèce, la bailleresse avait assigné sa locataire en nullité du congé que celle-ci avait donné par lettre recommandée, et non par acte d'huissier.
En s'abstenant d'attirer l'attention de la locataire sur l'irrégularité du congé donné par lettre recommandée, alors que, si ce fait lui avait été signalé, la locataire disposait encore d'un délai de deux mois pour faire délivrer un congé par acte extra judiciaire, la Cour d'Appel a pu en déduire que la société bailleresse avait commis une faute ayant causé à la société locataire un préjudice qu'elle a souverainement évalué au montant des loyers dont cette société s'était trouvée redevable du fait de la continuation du bail.
Cass 3ème civ 5 novembre 2003, Sté Euro Manager's c/Société ITW Belgium – Droit et Patrimoine n°496 du 17 décembre 2003

Bail
- substitution de bailleurs
- nécessité d'un engagement express de la caution pour être engagé envers le nouveau bailleur

A défaut de manifestation de volonté de la part de la caution de s'engager envers le nouveau bailleur, le cautionnement souscrit au profit des précédents bailleurs peut être étendu en faveur du nouveau. La Chambre commerciale maintient sa position énoncée par son arrêt du 26 octobre 1999 malgré la résistance des Cour d'Appel et contre l'avis de la doctrine. L'assemblée plénière doit se prononcer prochainement sur la question.
Cass com 3 déc 2003 n°01-10755



Responsabilité des personnes morales

L'article 60 de la loi n° 2003 – 590 du 2 juillet 2003, relative à l'urbanisme et à l'habitat, a étendu aux personnes morales qui procèdent ou font procéder à des travaux de constructions ou de rénovation de bâtiments la responsabilité pénale consécutive à la commission de certains délits prévus par le Code de l'Urbanisme. L'auteur liste les délits, analyse les conditions de mise en œuvre de cette responsabilité et les sanctions applicables.
Par Gabriel ROUJOU de BOUBEE – RDI n°5 (Sept./Oct. 2003)



Un nouveau risque assuré par la force de la loi : «Les catastrophes technologiques»

Le législateur a mis en place un nouveau régime de responsabilité destiné à indemniser les victimes d'un accident provoqué par une installation industrielle. L'auteur nous présente ce nouveau régime qui a été calqué sur le régime d'indemnisation des catastrophes naturelles et des règles existant déjà, pour réparer les atteintes aux personnes et à leurs biens ou à l'environnement. Ces dispositions obligent les assureurs de chose à garantir les assurés personnes physiques non professionnels, des dommages qu'ils auraient subi du fait d'une catastrophe technologique occasionnée par des installations industrielles classées .
Par Gilbert LEGUAY et Luc GRYNBAUM - RDI n° 5 (Sept./Oct 2003)

STRATÉGIE PATRIMONIALE

SUCCESSION

Réintégration dans l'actif successoral des droits de donation acquittés par le défunt

Les droits de mutation à titre gratuit payés par le donateur sont considérés comme une créance de la succession soumis aux droits de succession, et doivent à ce titre être réintégrés dans l'actif successoral.
Cette interprétation se justifie dans l'esprit du texte de l'article 751 du CGI dès lors que la donation devient, du fait du décès prématuré du donateur, fiscalement inopérante, et que la succession dont l'actif ayant été amputé sans cause du montant des droits, est en conséquence créancière de ce montant.
Cass Com 13 nov 2003 - JCP ed N. 9 janvier 2004. N° 1-2

Procédures collectives
- sanctions prononcées contre les héritiers d'un dirigeant

La Cour d'Appel d'Amiens vient utilement rappeler que la faillite personnelle et l'interdiction de gérer, sont des sanctions personnelles destinées à punir un comportement fautif et à en prévenir le renouvellement, et ne peuvent donc pas être prononcées à l'encontre d'un dirigeant décédé ou de ses héritiers. En revanche, l'action en paiement de l'insuffisance d'actif ou l'action tendant à l'ouverture d'une procédure personnelle de redressement ou de liquidation judiciaire, ont un caractère patrimonial et sont quant à elles transmissibles aux héritiers.
CA Amiens 23 janvier 2003 n°02-253, Ch écon.Detres c./Grave - BRDA 22/03 du 30 novembre 2003

REGIMES MATRIMONIAUX

Communauté
- construction édifiée sur un terrain propre avec des deniers communs
- action en réintégration exercée par le liquidateur
- possibilité (non)

.

Dans cet arrêt qui concerne le droit de la faillite, la chambre commerciale de la Cour de cassation précise le champ d'application de l'article L 621-112 du Code de Commerce qui dispose que « le représentant des créanciers ou l'administrateur peut, en prouvant par tous les moyens que les biens acquis par le conjoint du débiteur l'ont été avec des valeurs fournies par celui-ci, demander que les acquisitions ainsi faites soient réintégrées à l'actif ».
Elle énonce en effet que les dispositions susvisées de l'article L 621-112 du Code de commerce sont inapplicables au cas dans lequel l'immeuble bâti sur le terrain propre d'un des conjoints pendant la durée du mariage et à l'aide de fonds provenant de la communauté, constitue un bien propre de ce conjoint à charge de récompense envers la communauté.
Cass. Com., 24 juin 2003, Bull Civ IV, n°105, p.115 ; Rèp. Defr. N°1-2004, page 71, n°37856

PENSION DE REVERSION

Mariage bigame
- nullité - effets sur l'acquisition d'une pension de réversion

Même lorsqu'un mariage a été déclaré nul, il produit néanmoins ses effets à l'égard de l'époux qui l'a contracté de bonne foi. Or la bonne foi est toujours présumée et la nature de l'erreur de droit commise est indifférente. Lorsque le second mariage a été annulé après le décès de l'assuré, la seconde épouse a la qualité de conjoint survivant au sens du Code de la sécurité sociale. La pension de réversion est partagée au prorata de la durée respective de chaque mariage.
Cass 2ème Civ. 16 sept. 2003 - Droit et Patrimoine Hebdo n° 492 du 19 novembre 2003

Installations classées
- obligation de dépollution
- notion d'exploitant
- actionnaires

La société SEDA était détenue, pour l'essentiel des parts sociales, par un actionnaire majoritaire, Monsieur Fayolle et, pour le reste, par la société Fayolle et fils. Le fait que la société J. Fayolle et Fils ait accepté de réaliser en 1996, après la dissolution de la SEDA, des travaux de prélèvement et d'analyse n'est pas de nature à lui conférer la qualité d'exploitant.
Une société ne peut, en sa seule qualité d'actionnaire d'une autre société, faire l'objet, après la liquidation de cette dernière, de prescriptions de remise en état, dès lors que la société qui subsiste n'a pas repris l'exploitation de la société liquidée. Par conséquent, le préfet ne peut pas transférer l'obligation de dépollution d'un site sur les actionnaires d'une société mise en liquidation.
CAA Paris, 17 octobre 2003, «Ministre de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement c/ Société J. Fayolle et fils», req. n° 99PA03797.

BRUIT

Bruit
- piste de karting

Cet arrêt annulant une décision municipale autorisant, sans prescription, l'exploitation d'une piste de karting, démontre que le juge administratif entend conférer à la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (article L. 571-1 et suivants du Code de l'environnement) toute sa portée, notamment dans le domaine des activités sportives.
CAA Marseille, 3 juin 2003, Commune de Monteux, req. n° 01MA02066
Editions du Juris-Classeur Environnement novembre 2003 p. 15

POLLUTION

Détenteur de déchets
- remise en état
- site pollué
- propriétaire

Le propriétaire ne peut pas, en sa seule qualité de détenteur de déchets se trouvant sur son terrain, être tenu à sa remise en état.
TA de Paris, 27 février 2003, Sté nationale des chemins de fer français, n°9909344/7
JCP- La semaine juridique administrations et collectivités territoriales, n° 50 8 décembre 2003, p. 1641

Installations classées
- remise en état du site
- responsabilité (non)
- ancien dirigeant

Compte tenu de l'insolvabilité de la société Technicor, mise en liquidation judiciaire, qui avait exploité une installation de traitement de surface, l'administration avait mis en cause, pour la remise en état du site, M. et Mme Rostaing, propriétaires du terrain. Ceux-ci en étaient devenus propriétaires à la suite de la liquidation, intervenue en 1982, d'une autre société anonyme, la SA «Etablissements Rostaing et fils», à laquelle ils étaient liés, et qui avait elle-aussi exploité sur le même site, jusqu'à cette même date, une installation de traitement de surface, dont elle avait informé le préfet de la cessation d'activité.
La mise en demeure a été jugée illégale, au motif, de jurisprudence constante, que les anciens propriétaires ne pouvaient, en leur seule qualité de propriétaire du tènement pollué, être tenus de la remise en état. Ils ne pouvaient également être regardés, dans les circonstances de l'espèce, comme détenteurs de l'installation. La CAA de Lyon a abandonné sa jurisprudence Zoegger, selon laquelle «à défaut d'exploitant présent et solvable, (les) obligations de remise en état doivent être mises à la charge du détenteur». La mise en cause des propriétaires a été également écartée au motif qu'ils n'étaient pas les anciens exploitants de l'installation, puisque celle-ci était exploitée par une société anonyme.
CAA Lyon 30 juillet 2003, n° 99LY01704. Environnement et nuisances Code perm. bull. n° 315 novembre 2003 p. 4329

Installation classée
- pollution - remise en état
- succession d'exploitants
- lien de causalité

Le dernier exploitant est-il tenu de dépolluer totalement le site lors de l'arrêt définitif de son exploitation ou n'est-il tenu que d'ôter les pollutions qui sont liées à son activité ? Le tribunal précise qu'il incombe au dernier exploitant d'établir que la pollution du site n'est pas de son fait, afin de lui permettre d'appeler en garantie l'exploitant qui est à l'origine de cette pollution.
Tribunal administratif de Lyon, 12 juin 2002 Sté Rhodia Chimie, Environnement 2003, Comm. n°17, obs. D. Deharde

INSTALLATIONS CLASSEES

Installations classées
- absence de déclaration
- fermeture uniquement de l'activité non déclarée

Lorsqu'une installation fonctionne sans la déclaration requise, et sans avoir répondu à la mise en demeure de régulariser, l'administration peut ordonner la fermeture de la totalité de l'activité relevant de la nomenclature, y compris donc la part inférieure au seuil de classement.
En revanche, la fermeture ne peut porter que sur l'activité classée non déclarée, et non sur les autres activités de l'entreprise. En l'espèce, s'agissant d'une animalerie, c'est à bon droit que la suppression a porté sur la totalité de l'élevage de chiens, mais le préfet ne pouvait interdire les activités de vente d'autres animaux et de produits animaliers.
TA Nancy 4 juillet 2003 n° 03640, SARL Eurodogue
Environnement et nuisances Code perm. Bul.l n° 315 novembre 2003 p. 4329

Périmètre de protection
- compétence du maire pour compléter les prescriptions du préfet
- péril imminent

Contrairement à ce qui avait été jugé en appel, le Conseil d'Etat considère que le maire n'a pas compétence pour compléter ou aggraver les prescriptions préfectorales fixant un périmètre de protection autour d'une installation classée. Ainsi que le rappelle le juge de cassation, ce n'est qu'en cas de péril imminent que le maire peut s'immiscer dans l'exercice de la police spéciale des installations classées ; mais en l'espèce, les risques présentés par le complexe chimique de Carling-Saint-Avold ne menacent pas d'un tel péril la Commune de Saint-Avold.
CE 29 septembre 2003, n° 218217, Houillères du bassin de Lorraine. Environnement et nuisances Code perm. Bull. n° 315 novembre 2003 p. 4331

MARCHES PUBLICS

Critère de passation d'un marché négocié sans publicité préalable - circonstances exceptionelles - raisons techniques

La Cour de justice des Communautés européennes rappelle qu'un pouvoir adjudicateur ne peut passer un marché négocié sans publicité préalable que s'il démontre que des circonstances exceptionnelles justifient le recours à une telle procédure dérogatoire.
Il n'y a de «raison technique» à un tel choix que s'il est établi que les caractéristiques particulières de la prestation attendue ne peuvent être prises en compte que par un opérateur déterminé.
CJCE 10 avril 2003, Commission c/ Allemagne, aff. C-28/01.
Droit administratif – Editions du Juris-Classeur novembre 2003 p.21

Condition de légalité des avenants – définition des sujétions techniques imprévues

Les sujétions imprévues qui, aux termes de l'article 19 du Code des marchés, permettent de déroger au principe selon lequel un avenant ne doit pas bouleverser l'économie du marché ni en changer l'objet, sont nécessairement «des difficultés matérielles rencontrées lors de l'exécution (du) marché, présentant un caractère exceptionnel, imprévisibles lors de la conclusion du contrat et dont la cause est extérieure aux parties».
CE 30 juillet 2003, Commune de Lens, n° 223445 : Juris-Data n° 2003-065732
Droit administratif – Editions du Juris-Classeur décembre 2003 p.22

SEM concessionnaire - marchés passés pour son propre compte - marchés privés

Cet arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon juge que les marchés passés pour son propre compte par une société d'économie mixte concessionnaire d'une collectivité locale sont des contrats de droit privé. Cette solution s'explique par deux raisons : la convention de concession de la SEM ne contenait d'une part aucune stipulation permettant de conclure que la SEM agissait pour le compte de la communauté urbaine, et d'autre part que la SEM concessionnaire pouvait être regardée comme le mandataire, même tacite, de la collectivité locale.
CAA Lyon (4ème chambre) 3 avril 2003, Société Lyon Parc Auto et Société Solétanche Bachy France, req. n° 00-295 et 00

La Poste - pouvoir adjudicateur - besoin d'intérêt général autre qu'industriel et commercial

La Poste est un pouvoir adjudicateur au sens des directives communautaires marchés publics, en particulier parce que cet EPIC remplit un besoin d'intérêt général autre qu'industriel et commercial. En conséquence, ses contrats doivent respecter les règles communautaires de passation des marchés publics, transposées en France par le décret n° 92-311 du 31 mars 1992. En cas de manquement à ces règles, le juge civil des référés peut, sur le fondement de l'article 11-1 de la loi du 3 janvier 1991 et l'article 1441-1 du nouveau Code de procédure civile, décider de suspendre la passation des marchés de La Poste.
TGI Paris (ordonnance en la forme des référés) 9 juillet 2003, Solystic SAS c/ La Poste-Epic, req. n° 03/57011 – M. Bichard, Vice-prés.
Bulletin juridique des contrats publics n° 31.

Contenu de l'avis d'appel public à la concurrence - rubriques obligatoires : modalités essentielles de financement et accord international sur les marchés publics

Le Conseil d'Etat précise dans cet arrêt que l'avis d'appel public à la concurrence doit comprendre, à peine d'irrégularité de la procédure, une rubrique relative à l'accord international sur les marchés publics et une rubrique sur les modalités essentielles de financement et de paiement du marché. En revanche, il ne définit pas ce qu'il entend par « modalités essentielles de financement et de paiement du marché ». L'incertitude reste donc entière sur le contenu exact de cette notion.
CE (7/5 SSR) 14 mai 2003, Communauté d'agglomération de Lens-Liévin, req. n° 251-336

DOMAINE PRIVE

Vente d'un immeuble par une commune - choix de l'acquéreur - liberté de choix limitée

Contrairement aux aliénations par l'Etat qui suivent des procédures particulières, la commune peut avoir recours à la vente de gré à gré, et choisir librement son acquéreur. Cette liberté rappelée régulièrement par la jurisprudence semble quelque peu remise en question par l'arrêt du 24 octobre 2002 rendu par la Cour Administrative d'appel de Nancy.
Cette décision n'impose pas la procédure de l'adjudication pour la vente d'un immeuble de son domaine privé, néanmoins la Cour rappelle indirectement la nécessité pour la commune de justifier dans sa délibération le choix du cocontractant, apportant ainsi une nouvelle limitation à la liberté dont elle jouit depuis 1982 pour ce type d'aliénation.
CCA Nancy du 24 octobre 2002



Le prix symbolique en droit public : cessions, ventes et locations à prix symbolique

La symbolique est dépourvue de valeur en soi, mais significative d'une intention. Le prix symbolique pratiqué en droit public s'inscrit dans cette dimension. Mais le prix symbolique ne doit pas être pratiqué au détriment de l'une ou des deux parties au contrat : l'acquéreur, comme le vendeur, doivent trouver un intérêt à la vente. Pour la personne publique, le prix symbolique sera systématiquement associé à la recherche de l'intérêt général et ce qu'il s'agisse d'une vente ou d'une acquisition.
Stéphane DAMAREY, AJDA, 15 décembre 2003



Déclassement et désaffectation du domaine public

Les notions de désaffectation et de déclassement sont sources de confusions et d'incertitudes. Parfois indûment considérées comme synonymes, elles répondent en fait à des finalités différentes. Souvent imbriquées, elles peuvent d'ailleurs dans certains cas être nettement dissociées.
Jean DUFAU, agrégé des facultés de droit, professeur émérite des universités
JCP – La semaine juridique administrations et collectivités territoriales n° 5/ 26 janvier 2004, p. 101

Régime d'utilisation du permis de construire
- transfert
- accord du bénéficiaire (non)

Il résulte des dispositions de l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme que le permis de construire n'est pas délivré en considération de la personne qui en devient titulaire mais en fonction du projet de bâtiment déposé. Ainsi, nonobstant les dispositions de la circulaire ministérielle du 26 mars 1973, dépourvue de toute valeur réglementaire, la décision par laquelle l'autorité compétente prononce le transfert d'un permis de construire à une autre personne n'est pas subordonnée à l'accord préalable du titulaire initial du permis, lorsque celui-ci n'est plus lui-même propriétaire du terrain d'assiette du projet sur lequel porte le permis de construire en cause et ne justifie plus d'aucun titre l'habilitant à construire.
CAA Marseille 1ère chambre, 13 mars 2003, S.C.I. MARGIA – Commune de Menton, n° 99MA00862 99MA01104, M. Laffet, Rapp. – M. Benoît, C. du G.

Cet arrêt de la Cour administrative d'Appel de Marseille a des conséquences pratiques très importantes : si le bénéficiaire du permis de construire n'a plus de titre habilitant à construire, l'autorité compétente pour délivrer le permis peut procéder au transfert du permis sans l'accord de ce dernier. Cette solution ne doit pas faire oublier que l'établissement du dossier de demande d'un permis de construire a un coût qui peut être élevé et correspond à un projet architectural. En conséquence, il n'est pas exclu que le titulaire initial du permis intente devant le juge civil une action pour enrichissement sans cause et que l'architecte intente une action au titre de la réglementation sur les droits d'auteurs.
Il est donc important de prévoir dans les promesses de vente les conditions du transfert de permis de construire dans l'hypothèse où le bénéficiaire d'origine perd son titre habilitant, notamment du fait de la caducité de la promesse de vente.

CONTENTIEUX DE L'URBANISME

Contentieux
- décision de préemption
- référé-suspension
- condition d'urgence

Lorsque le juge des référés prend, sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du Code de justice administrative, une mesure de suspension de l'exécution d'une décision de préemption, cette mesure a pour conséquence, selon les cas, non seulement de faire obstacle à la prise de possession, au transfert de propriété du bien préempté au bénéfice de la collectivité publique titulaire du droit de préemption mais également de permettre aux signataires de la promesse de vente de mener la vente à son terme. Le juge peut néanmoins faire usage du pouvoir que lui donnent les dispositions précitées de ne suspendre que certains des effets de l'acte de préemption et décider de limiter la suspension à la première des deux catégories d'effets susmentionnées. En l'espèce, la circonstance que les propriétaires des parcelles cadastrées ZB n°s 60, 61 et 63 ont, à la suite de la réception des décisions de préemption de ces parcelles à un prix inférieur à celui figurant dans les déclarations d'intention d'aliéner, renoncé implicitement ou explicitement à l'aliénation de ces parcelles dans les conditions prévues à l'article R. 213-10 du Code de l'urbanisme empêche la communauté urbaine de poursuivre l'acquisition de ces parcelles.
Les décisions de préemption, dans la mesure où elles continuent de faire obstacle à la signature des actes de vente en exécution des promesses de vente signées entre les propriétaires desdites parcelles et la Société Atlantique Terrains, n'ont pas épuisé tous leurs effets. Dès lors, en rejetant comme irrecevables les conclusions de la société requérante tendant à la suspension des décisions de préemption de ces parcelles au motif que les décisions en cause avaient épuisé tous leurs effets, le juge des référés du tribunal administratif de Nantes a commis une erreur de droit.
CE 23 juillet 2003, 1ère et 2ème sous-sections réunies, Société Atlantique Terrains, n° 254837, 256162, Mme de Salins, Rapp. – Mlle Fombeur, C. du G. - Le Moniteur décembre 2003 p.22

PERMIS DE CONSTRUIRE

Permis de construire
- prorogation (refus)
- motifs légaux

L'autorité administrative à qui il est demandé de proroger un permis de construire ne peut se fonder, pour rejeter cette demande, que sur des «prescriptions d'urbanisme» et des «servitudes administratives de tous ordres» mentionnées à l'article R. 421-32 du Code de l'urbanisme, à l'exclusion de toute autre considération.
CE Sect. 5 novembre 2003, Commune d'Eze, req. n° 230535, 230536 - AJDA du 8 décembre 2003 p. 2257

Permis de construire
- prorogation (refus)
- legislation sur l'urbanisme commercial (absence de prescription d'urbanisme ou de servitude administrative)

La loi du 27 décembre 1973 modifiée sur l'équipement commercial ne peut pas être regardée comme une prescription d'urbanisme ni comme une servitude administrative au sens des dispositions de l'article R. 421-32 du Code de l'urbanisme. Un maire ne peut donc se fonder sur une évolution de cette législation pour refuser de proroger un permis de construire.
CE Sect. 5 novembre 2003, SCI Les blés d'or, req. n° 237383 - AJDA du 8 décembre 2003 p. 2260

Permis de construire
- suspension (date d'effet)
- caducité

Lorsqu'en vertu de l'article R. 421-32 du Code de l'urbanisme, le délai de validité d'un permis de construire s'est trouvé suspendu par suite de l'annulation dudit permis par un jugement du TA et que ce jugement est frappé d'appel, ce délai recommence à courir, à compter de la notification de l'arrêt de la CAA annulant le jugement du TA et rejetant les conclusions dirigées contre le permis, et non à compter de la date de lecture de cet arrêt. .
CE 10 octobre 2003, Commune de Soisy-sous-Montmorency n° 242373-242455 - LE MONITEUR 12 décembre 2003

Ouverture de crédit
- qualification
- promesse de prêt

L'ouverture de crédit constitue une promesse de prêt et donne naissance à un prêt à concurrence des fonds utilisés par le client. Il faut donc distinguer deux phases : la première (l'ouverture de crédit) ne fait supporter au prêteur qu'une obligation de faire, la deuxième phase (naissance du prêt avec l'utilisation des fonds) fait peser une obligation de payer et de rembourser la somme prêtée.
Cass com 21 janvier 2003 n°171 FS-PBI

CAUTIONNEMENT

Cautionnement d'une SA
- paiement des intérêts de retard
- intérêt rédactionnel

Le bénéficiaire du cautionnement souscrit par une S.A. ne peut prétendre au paiement des intérêts de retard de la dette garantie dès lors que le Conseil d'administration n'a autorisé le cautionnement de la société que «pour le montant du prêt en principal et intérêts».
Il s'agit ici d'une application rigoureuse de l'article 98 de la loi du 24 juillet 1996 prononçant l'inopposabilité à la société, de la caution souscrite par son Président (interdisant toute ratification ultérieure) et le rejet de la demande de la banque du paiement par la société-caution des intérêts de retard contractuels en lieu et place du débiteur principal défaillant. Il convient d'être vigilant quant au contenu de la délibération donnée par un Conseil à son Président et de veiller à ce que la société garante autorise le cautionnement de la société pour le montant principal du prêt, en principal augmenté de tous intérêts, intérêts de retard, commissions frais et accessoires.
C.A Paris, ch 3 Sect B, 14 mars 2003 - Rev de Droit Banc et Fin n°6 Nov/Dec 2003 p 365

Cautionnement
- obligation de coopération
de la caution

Deux arrêts de la Cour de Cassation viennent préciser l'application du principe de proportionnalité aux termes duquel le créancier doit être en mesure d'apprécier la proportion existant entre le patrimoine et les ressources de la caution d'une part, et l'étendue de son engagement d'autre part. Une obligation de se renseigner pèse donc sur la banque, la caution devant coopérer dans la fourniture d'informations. Les deux arrêts de la Cour de Cassation déboutent les cautions n'ayant pas en l'espèce contracté de bonne foi en ne souscrivant pas à leur obligation de coopération.
Cass Com 8 juill 2003- Cass Com 11 juin 2003 - Rev de Droit Banc et Fin n°6 Nov/Dec 2003 p 362

Cautionnement
- plan conventionnel
de surendettement
- novation (non)

La novation ne se présume pas et un réaménagement de la dette pour inexécution d'un plan conventionnel de surendettement ne suffit pas à caractériser une novation opposable par la caution, de même qu'une modification des modalités de remboursement d'emprunt.
Cass 1ère civ, 20 mai 2003 - Rev de Droit Banc et Fin n°5 Sept/Oct 2003 p 288

Défaut d'information de la banque
- réticence dolosive (non)

La première chambre civile de la Cour de Cassation a décidé que le fait pour une banque, créancière au titre d'un cautionnement, de ne pas informer la caution, lors de la signature de la caution, que la situation de la société cautionnée et débitrice à l'égard de la banque était obérée, ne constitue pas une réticence dolosive mais un manquement de la banque à son obligation de loyauté justifiant la mise en cause de sa responsabilité à l'égard de la caution.
Cass. 1er Civ., 8 juillet 2003, - Bull. Joly – Décembre 2003 – N° 266

NANTISSEMENT

Inscription du nantissement de
fonds de commerce
et lieu d'exploitation

La Cour de Cassation confirme que le nantissement conventionnel d'un fonds de commerce doit être inscrit au greffe du tribunal de commerce dans le ressort duquel est exploité le fonds, le lieu d'exploitation s'entendant de celui où le fonds est matériellement ouvert à la clientèle et non de celui où est exercée la direction intellectuelle de l'entreprise. Ainsi en cas de nantissement d'un hôtel, l'inscription effectuée auprès du tribunal du lieu de situation de l'hôtel, et non du siège social, est régulière.
Cass Com 13 novembre 2003 n°1520 F-D - BRDA 23/03 du 15 décembre 2003

CREDIT IMMOBILIER

Défaut du délai de réflexion
- prescription de cinq ans
- non communication du tableau
d'amortissement
- prescription décennale

Une Banque consent un prêt suivant offre acceptée le 5 décembre 1987, réitérée par acte authentique le 18 décembre 1987. L'emprunteur poursuivi en paiement, assigne la banque le 2 juillet 97 en annulation du contrat pour défaut de respect du délai légal de réflexion et par conclusion du 27 mai 1998 sollicite, à titre subsidiaire, la déchéance du droit aux intérêts pour non communication du tableau d'amortissement.
La Cour suprême confirme :
1/ que les règles d'ordre public de l'article L 312-10 du Code la Consommation constituent des mesures de protection édictées dans l'intérêt des particuliers dont la violation est sanctionnée par la nullité relative du contrat : l'action formée après plus de cinq ans après la conclusion du contrat est donc prescrite.
2/ que le non respect des conditions de forme prévues par l'article L 312-8 du Code la Consommation est sanctionné par la déchéance du droit aux intérêts, qui n'est pas une nullité mais une sanction civile soumise à la prescription décennale de l'article L 110-4 du Code de Commerce.
Cass.1ère civ., 9 juill 2003 - Rev de Droit Banc et Fin n°6 Nov/Dec 2003 p 361

CREDIT MOBILIER

Rupture de crédit
- conditions - non respect - effets

Si lorsque le comportement du bénéficiaire du crédit est gravement répréhensible, la banque est dispensée de respecter un préavis avant d'interrompre son concours, elle n'en reste pas moins tenue, même dans ce cas, de notifier préalablement par écrit sa décision.
Cass Com 26 nov. 2003 - Droit et Pat Hebdo n° 498 du 7 janvier 2004



PROCEDURES COLLECTIVES

Déclaration de créances par télécopie - validité (oui)

Une déclaration avait été effectuée par télécopie émanant de l'Avocat du créancier. Or, selon le liquidateur, la déclaration des créances équivalant à une demande en justice, elle ne pouvait être régulièrement faite par télécopie, en l'absence du moins de production ultérieure de l'original du document télécopié, production qui aurait selon lui, permis d'authentifier ladite déclaration. Tant les juges du fonds que la chambre commerciale rejettent ses prétentions.
Puisque les textes ne prescrivent aucune forme particulière, la déclaration faite par télécopie n'est pas en elle-même irrégulière. Il en est de même pour la déclaration par voie électronique.
Cass.com 17 déc 2003 Sté Faina et a. c/ Sté des Etablissements Markiner et a.

SOCIETES CIVILES

Droit de vote du nu-propriétaire - suppression impossible

La Cour d'Appel de Rennes vient de rappeler que tout associé a le droit de participer aux décisions collectives. Ainsi, si une part sociale de SCI est grevée d'usufruit, les statuts ne peuvent pas purement et simplement supprimer le droit de votre du nu-propriétaire et attribuer à l'usufruitier l'exclusivité de ce droit dans toutes les assemblées.
CA Rennes, 27 Mai 2003 n°01-7028, 1ère Ch A - BRDA 20/03 du 31 octobre 2003

Prescription du paiement des bénéfices sociaux aux associés

L'article 2277 du Code Civil qui dispose que les actions en paiement de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts se prescrivent par cinq ans, ne s'applique pas aux bénéfices d'une société civile professionnelle.
En effet, ceux-ci sont nécessairement variables, voire éventuels, et ils sont déterminés seulement en fin d'exercice de sorte qu'ils dépendent d'éléments non connus du créancier.
Cass 1ère Civ 17 septembre 2003 n°1082-FD - 21/03 du 15 novembre 2003

SOCIETE COMMERCIALES

Impôt de solidarité sur la fortune - effet de la nomination irrégulière d'un dirigeant

L'article 885 O bis 1° al 1 autorise l'associé d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés à exclure ses parts ou actions de la base taxable de l'impôt de solidarité sur la fortune dès lors notamment qu'il est gérant, président, directeur général, président du conseil de surveillance ou membre du directoire de ladite société.
Encore faut il, rappelle la Cour de Cassation, que l'associé ait été régulièrement nommé à l'une de ces fonctions. Ainsi un directeur général qui n'a pas été nommé dans les conditions légales, ne peut pas bénéficier de cette exonération. (ex : désignation par un organe incompétent, nomination à des conditions de majorité contraire à la loi ou aux statuts… et même semble-t-il en cas de défaut de publication au RCS de la nomination).
Cass Com 26 novembre 2003 n°1666 FS – P - BRDA 01/04 du 15 janvier 2004

Société cotée - défaut de déclaration de franchissement de seuil

En cas de franchissement de certains seuils (5 %, 10 %, 20 %, 33 %, 50 %) de détention du capital social ou des droits de vote d'une société dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, l'Autorité des Marchés Financiers doit en être informée dans un délai de cinq jours de bourse. A défaut, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées de droit de vote pour toutes assemblées d'actionnaires pendant deux ans à compter de la date de régularisation.
L'associé qui a régulièrement procédé à cette déclaration lors du franchissement du seuil de 20 %, alors qu'il avait précédemment franchi le seuil de 10 % en s'abstenant de faire la déclaration requise, ne peut pas purger l'irrégularité résultant de ce défaut de déclaration, dès lors que la déclaration faite au moment du franchissement du seuil de 20 % ne contient aucune référence au franchissement du seuil de 10 %.
CA Paris 18 novembre 2003 n°03-11913, 1ère Ch A - BRDA 23/03 du 15 décembre 2003

Gérant de société en nom collectif - révocation - décision de continuation de la société

Pour éviter la dissolution de la société à la suite de la révocation de l'associé gérant statutaire, la décision de continuation de la société doit être prise dès la décision de révocation. En l'absence de clause statutaire, il a été jugé que la décision de continuer la société devait être prise lors de la réunion ayant décidé la révocation du gérant. Ainsi, dès lors qu'il avait été constaté que la décision de continuer la société avait été prise lors d'une réunion qui s'était tenue après l'assemblée au cours de laquelle le gérant associé avait été révoqué, la société avait été dissoute à l'issue de l'assemblée de révocation.
Cass. Com 26 nov 2003 Lefèvre eta. C/ Deruas Eta.

PROCEDURES COLLECTIVES

Saisie-attribution - créance à exécution successive - effet de la mise en liquidation judiciaire du saisi

La Cour de Cassation statuant en chambre mixte énonce que la saisie-attribution portant sur une créance née d'un contrat à exécution successive continue à produire ses effets quand bien même le saisi est ensuite mis en redressement ou en liquidation judiciaire.
Les règles de la procédure collective n'entraînent donc pas la cessation des effets de la saisie.
Cass., ch. Mixte, 22 novembre 2002, rejet, Bull civ., n°7 - Rèp. Defr. N° 24/03, page 1621, n°37850.

RETROUVEZ LE BULLETIN DE CHEUVREUX EN LIGNE
www.cheuvreux-associes.fr

Intérêts d'emprunt
- déductibilité
- nature des travaux
- objectif de conserver ou de procurer ultérieurement des revenus fonciers

L'article 31 I 1° d) du CGI prévoit que sont déductibles pour la détermination du revenu net «les intérêts de dettes contractées pour la conservation, l'acquisition, la construction, la réparation ou l'amélioration des propriétés».
Le Conseil d'Etat a fait application de cet article en considérant que sont déductibles tous les intérêts d'emprunt relatifs à des travaux «sur un immeuble destiné à la location» (ex : démolition en vue de la reconstruction).
Contrairement aux travaux eux-mêmes, la Haute juridiction considère que pour déduire les intérêts d'emprunt, la nature des travaux importe peu.
CE 8ème et 3ème sous-sect. 23 mai 2003 n°231 720 ; Dt fiscal n°37/03 comm. 618

TAXE FONCIERE

Redevable de la taxe
- bénéficiaire d'un droit d'usage par contrat
- clause inopposable

Le propriétaire indivis d'un immeuble reçu par donation-partage et sur lequel les donateurs disposent à vie d'un droit d'occupation gratuite, mais non de l'usufruit, est régulièrement assujetti à la taxe foncière.
Toute convention contraire relative au redevable de la taxe est inopposable à l'Administration Fiscale.
CAA Bordeaux 4ème chambre, 30 mars 2003 n°99-2158 ; BF 12/03 n°1149

CONTENTIEUX DE L'IMPOT

Notification des actes de procédure par voie postale
- envoi au choix au mandataire ou au contribuable

Le mandat donné par un contribuable pour recevoir l'ensemble des actes de procédure emporte élection de domicile auprès de ce mandataire. Toutefois, le Conseil d'Etat précise que l'expédition de tout ou partie des actes de procédure au domicile ou au siège du contribuable sera réputée régulière à la condition que le pli soit retiré par ce dernier.
Lorsque le pli est renvoyé à l'Administration fiscale faute d'avoir été retiré dans le délai par le contribuable, il appartient à celle-ci de procéder à une nouvelle notification au mandataire dans le délai imparti.
CE avis, 8ème et 3ème sous-sect. 23 mai 2003 n°253 223 ; Dt fiscal n°37/03 comm. 641

Mutations à titre gratuit - succession
- immeubles classés ou inscrits à l'inventaire - exonération
- convention conclue avec le ministre - refus motivé

L'exonération des droits de mutation à titre gratuit des immeubles classés ou inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques est subordonnée à la conclusion d'une convention entre les ministres chargés de la culture et des finances et les héritiers, donataires ou légataires, aux termes de l'article 795 A du CGI.
Dans son arrêt du 19 mars 2003, le Conseil d'Etat considère que la décision du ministre du budget refusant de conclure une telle convention doit être motivée.
CE 8ème et 3ème sous-sect. 19 mars 2003 n° 233 359 ; Dt fiscal n°47/03 comm. 832

Mutation à titre gratuit
- succession - assiette
- créance du défunt sur les héritiers

Les droits de donation sont en principe supportés par le donataire. Cela étant, la prise en charge par le donateur des droits de mutation d'une donation-partage n'est pas considérée comme une libéralité supplémentaire et n'est pas soumise aux droits.
Néanmoins, la chambre commerciale de la Cour de cassation précise qu'une telle prise en charge, alors que l'acte de donation précisait expressément que les droits seraient supportés par les donataires, constitue une créance de la défunte donatrice sur ses héritiers donateurs en cas de décès. Cette créance se trouve alors dans le patrimoine de la défunte au jour de son décès et est soumise aux droits de mutation à titre gratuit. Seule la preuve de l'intention libérale peut y faire obstacle.
Cass Com 3 juin 2003 n°926 F-D ; RJF 10/03 n°1181

PLUS-VALUES IMMOBILIERES

Détermination de la plus-value
- prix d'acquisition
- valeur retenue pour le calcul des droits de succession
- cas d'une déclaration rectificative

Pour le calcul de la plus-value d'un bien acquis par voie de succession, il faut se référer à la valeur retenue pour l'assiette des droits de mutation à titre gratuit, c'est-à-dire celle de la déclaration initiale ou de la déclaration rectificative si elle existe.
Néanmoins, la Cour administrative d'appel de Paris précise que si la déclaration rectificative est déposée à une époque où l'opération génératrice de plus-value était engagée, il y aura lieu de retenir la valeur de la déclaration initiale.
Ainsi, dans une telle situation, si l'Administration fiscale procède à un redressement sur le montant des droits de succession, il sera préférable de ne pas rédiger de déclaration rectificative, même pour un montant supérieur, lorsqu'une opération génératrice de plus-value sera déjà engagée. Car ni le montant de la déclaration rectificative, ni celui de la notification ne seraient retenus.
CAA Bordeaux 4ème chambre, 20 février 2003 n°99-237 ; Dt fiscal 51/03 comm. 923

CONVENTION EUROPENNE DES DROITS DE L'HOMME

Article 6-1 de la CEDH
- application aux pénalités fiscales
- appréciation de la condition de proportionnalité
- juge judiciaire

Il appartient au contribuable de contester le quantum de la pénalité prévue à l'article 1728 du CGI. Le juge ne peut le soulever d'office.
Il appartient aussi au contribuable de fournir au juge les éléments d'appréciation pertinents au regard des circonstances de l'espèce.
Cass com 1er juillet 2003 n°1097 F-D ; RJF 12/03 n°1473

LES INDICES

CONSOMMATION

Indices des prix à la consommation (sources : INSEE)

Janvier 2004		**Variation en %**	
Ens. des ménages :	109	mensuel : 0	annuel : +1,4
Ens. des ménages : Hors Tabac	107,8	mensuel : - 0,2	annuel : +1,4
Ménages urbains :	109,7	mensuel : +0,1	annuel : +2,3
Ménages urbains Hors tabac :	108	mensuel : - 0,2	annuel : +1,5

CONSTRUCTION

Indice Nat. Bâtiment Tous corps d'Etat (BT01)

Octobre 2003	**Variation en %**	
639,1	mensuel : + 0,38	annuel : +3,05

Indice coût de la construction (sources : INSEE)

3ème trim. 2003	**Variation sur 1 an**	**Variation sur 3 ans**	**Variation sur 9 ans**
1203	+2,29%	+9,23%	+16,44%

Moyenne associée des 4 derniers trimestres

1190	+2,76%

INDICES BOURSIERS

Au 1er Mars 2004	**Variation depuis le 01/01/04**
Indice Immobilier : (code Sicovam : 350939) **1329**	+ 7,45 %
CAC 40 : 3748,87	+ 4,23 %

TAUX MONÉTAIRES

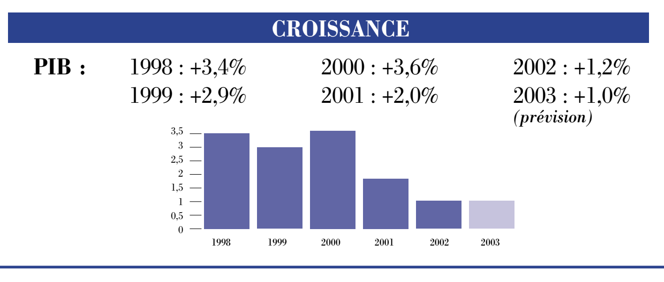
Taux de Base Bancaire
Depuis le 15/01/2001 :
6,60%

Taux d'intérêt légal
Pour 2004:
2,27 %

Argent au jour le jour (T4M)
Mars 2003 :
2,0334 %

CROISSANCE

PIB :	1998 : +3,4%	2000 : +3,6%	2002 : +1,2%
	1999 : +2,9%	2001 : +2,0%	2003 : +1,0% *(prévision)*



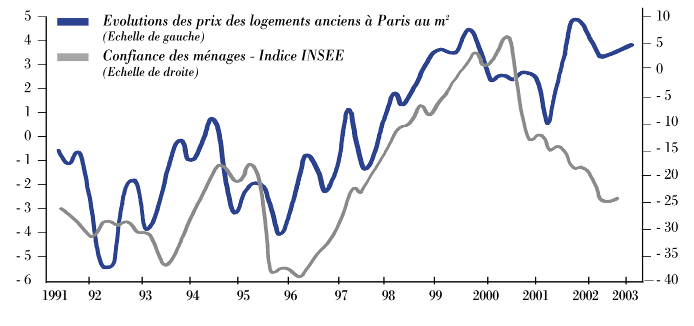
CONJONCTURE

Confiance des ménages et achat immobilier

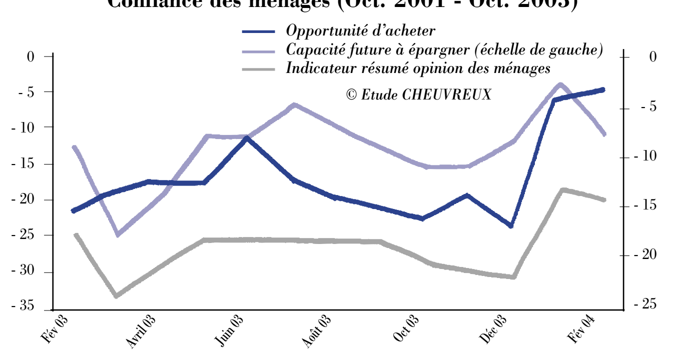
Il existe une forte corrélation entre l'achat d'un logement et l'indice d'opinion des ménages tel qu'il est déterminé par l'INSEE (voir le tableau n°1). La stabilisation de la baisse de la confiance des ménages que nous avions annoncée dans les derniers numéros du bulletin s'est bien accompagné d'une stagnation de la hausse des prix.

L'INSEE a changé à partir de janvier 2004 son mode d'interrogation des français pour connaître leur moral. Ceci se traduit par des données quelque peu réévaluées (voir tableau n°2).

Prix des logements parisiens et opinion des ménages (1991 - 2004)



Confiance des ménages (Oct. 2001 - Oct. 2003)



En bref

En France, le logement finit 2003 en beauté (source : Les Echos)

Le boom du secteur est une nouvelle fois confirmé avec les dernières statistiques sur les permis de construire et les mises en chantier au 4e trimestre et en 2003. A contre-courant de la piètre conjoncture économique de l'an dernier, le secteur du logement en France a poursuivi tout au long de 2003 une courbe ascendante qui s'est confirmée avec les statistiques publiées par le ministère de l'Equipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer au titre du quatrième trimestre.

Sur l'ensemble de l'année, le secteur du logement a enregistré une hausse de 9% des permis de construire, à 379.000 unités. Il faut remonter à dix ans pour retrouver un tel montant. La hausse a été particulièrement sensible dans le logement collectif (+14,9%). Elle est plus faible pour les maisons individuelles (+4,9%) mais reste satisfaisante. Par ailleurs, les mises en chantier ont progressé de 3,9%, avec 314.000 logements déclarés commencés, soit un chiffre proche de celui atteint en 1999, année record du fait de la fin du dispositif de soutien à l'investissement locatif débuté en 1996. Là aussi, ce sont les logements collectifs qui tirent vers le haut le secteur (+10,5%). En revanche, les mises en chantier de maisons individuelles marquent le pas (+0,3%).

Bureaux en janvier : 258 664 m2 (source : immo-hebo.info)

La demande placée de surfaces de bureaux, en Ile-de-France, pour le mois de janvier s'établie à 258 664 m2 selon le conseil en immobilier d'entreprise Keops. Ce total représente 282 transactions, dont 243 733 m2 loués et 14 931 m2 vendus à des utilisateurs. Les transactions supérieures ou égales à 3 000 m2, au nombre de 10, ont totalisé 160 288 m2. En janvier 2003, la demande placée avait représenté 202 000 m2.

Le chiffre de 2004 est a relativiser, en effet, il inclut la transaction locative de 60 000 m2 (Bd des Bouvets à Nanterre) signée par AXA en fin d'année et enregistrée en janvier 2004.

L'IMMOBILIER PARISIEN

PROGRAMMES NEUFS DANS PARIS PAR ARRONDISSEMENT

Arrdt	Nombre de Programmes	Prix moyen au M2 dans l'Arrdt	Nombre d'appart. disponibles	Arrdt	Nombre de Programmes	Prix moyen au M2 dans l'Arrdt	Nombre d'appart. disponibles
4ème	1	5.774 €	3	13ème	3	5.773 €	11
5ème	2	10.869 €	7	15ème	10	6.471 €	61
7ème	1	10.970 €	5	16ème	6	7.891 €	29
9ème	1	5.890 €	7	17ème	2	6.121 €	24
11ème	2	5.271 €	6	19ème	4	4.268 €	45
12ème	4	4.702 €	75	20ème	4	4.829 €	46

© Etude CHEUVREUX

QUELQUES PROGRAMMES IMMOBILIERS NEUFS DANS PARIS

Paris 4ème
- Le Marais Bragelonne
  43-45 rue Vieille du Temple — (ESPACE IMMOBILIER)

Paris 5ème
- 5 boulevard St Germain
  5 boulevard St Germain — (KAUFMAN & BROAD)

Paris 11ème
- Le Clos Saint Maur
  26 rue Saint Maur — (PITCH IMMOBILIER)

Paris 12ème
- Les terrasses Constance
  rue Paul Bert — (BOUYGUES IMMOBILIER)
- Le 10 rue Citeaux — (LW)

Paris 13ème
- 103 rue Claude Decaen — (CAPRI)
- 5 Baudoin
  5-7 rue Baudoin — (GEORGE V)
- Les Terrasses des Gobelins
  18-20 rue du Banquier — (ALTAREA)

Paris 15ème
- 133 rue du Cherche Midi — (MEUNIER)

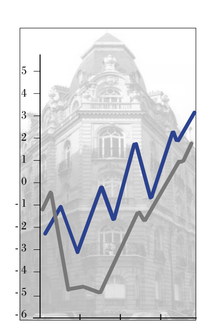
Paris 15ème
- Le Saint Lambert
  108 rue de la Croix Nivert — (GEORGE V)
- Le Parnasse
  rue André Gide — (FINANCIERE RIVE GAUCHE)
- 18 rue Armand Moisant
  18-20 rue Armand Moisant — (COGEDIM)
- Le Raphael
  6-8 rue Lecourbe — (AFDIN)

Paris 17ème
- 26 avenue de Villers — (MEUNIER)
- Rue Gounod
  quartier Courcelles - Wagram — (FEAU)

Paris 19ème
- Résidence Chaumont
  4 passage de Melun — (DGHA)
- Villa des Camelias
  8 rue de Lunéville — (SAB CONSTRUCTION)

Paris 20ème
- Le Clos Alexandre Dumas
  130 boulevard de Charonne — (CABINET ARDOUIN)

Ceci constitue un aperçu des programmes immobiliers neufs dans Paris.
Mars 2004 - Source : «Indicateur BERTRAND». Référence de l'Etude : Service d'expertise et de négociation immobilière, Thierry CROIZÉ / Nathalie CLÉMENT.



L'IMMOBILIER PARISIEN
CONJONCTURE

INDICE NOTAIRE / INSEE PARIS (prix/m2 Appartements anciens)

3ème trimestre 2003	Variation annuelle	Variation sur 3 mois
140,5	+ 12,4%	+ 3,0%

EVOLUTION DES PRIX ET DES VOLUMES DANS PARIS ET PETITE COURONNE

Source : Conj. Janvier 2004 de la Chambre des Notaires de Paris www.paris.notaires.fr

Transactions immobilières	Volume	Chiffre d'Affaire
Total :	+ 3,0%	+ 14,7%
Dont :		
Appartements anciens libres	- 1,0 %	+ 12,0 %
Appartements neufs	+ 28,7 %	+ 38,9 %
Maisons anciennes	- 0,8 %	+ 18,0 %
Maisons neuves	+ 13,5%	+ 35,8 %
Terrains	- 4,2%	- 25,3 %
Immeuble entier	+ 24,2 %	+ 85,4 %